Die Ehewohnung.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der juristischen Doktorwürde
der hohen Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Tübingen

vorgelegt von

Ilse Adam
Referendarin in Berlin

Gedruckt
im Tageblatt-Haus, Coburg
1929

Berichterstatter:
Professor Dr. Stoll.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Tag der Genehmigung: 15. Juli 1929.

Inhalt.

A. Einleitung. Seite

§ 1. Die Bedeutung der Mitunterzeichnung des Mietvertrages durch die Ehefrau 1

B. Ausführung.

§ 2. Die Rechte und Pflichten der Ehegatten an der gemeinsamen Wohnung während des Bestehens der Ehe.

I. Der Ehemann hat die Wohnung gemietet.

1. Die Rechtsstellung der Eheleute untereinander. . 9
2. Die Rechtsstellung der Gatten gegenüber dem Vermieter.
   a. Die Rechte und Pflichten des Ehemannes an der von ihm gemieteten Wohnung 10
   b. Die Rechte und Pflichten der Ehefrau gegenüber dem Vermieter 16
   c. Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters . . 19
   d. Die Stellung der Ehegatten im Prozeß mit dem Vermieter 20
   e. Die Zwangsvollstreckung in der Ehewohnung . 21
   f. Der Einfluß des Konkurses eines Ehegatten auf den Mietvertrag des Mannes 24

II. Die Ehefrau hat den Mietvertrag abgeschlossen.

1. Die Rechtsstellung der Gatten untereinander. . . 25
2. Die Rechtsstellung gegenüber dem Vermieter.
   a. Die Rechte und Pflichten der Ehefrau . . . 28
   b. Die Rechte und Pflichten des Ehemannes der Mieterin 29
   c. Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters . . 31
   d. Die Stellung der Eheleute im Prozeß . . . 31
   e. Die Zwangsvollstreckung gegen die Ehegatten . 32
   f. Die Rechtsfolgen des Konkurses eines Ehegatten auf den Mietvertrag 32

III. Beide Ehegatten sind Mieter der Ehewohnung.

1. Die Rechtsstellung der Eheleute untereinander . . 33
2. Die Rechtsstellung der Gatten gegenüber dem Vermieter.
   a. Die Rechte und Pflichten der Eheleute an der gemeinschaftlichen Wohnung 36
   b. Das Pfandrecht des Vermieters 42
   c. Die Stellung der Gatten im Prozeß mit dem Vermieter 42

Seite

d. Die Zwangsvollstreckung gegenüber einem Gatten in der Ehewohnung 44
e. Der Einfluß des Konkurses eines Ehegatten auf den Mietvertrag 45

§ 3. Der Einfluß des Todes eines Ehegatten auf den Mietvertrag über die Ehewohnung.

I. Ein Ehegatte hat allein die Wohnung gemietet.
1. Der Einfluß der Bestimmung des § 569 BGB. . 47
2. Die Sonderregelung des § 19 Mieterschutzgesetz . 48
II. Beide Eheleute sind Mieter der Wohnung. . . . 51

§ 4. Das rechtliche Schicksal der Ehewohnung nach der Scheidung der Ehe.

I. Nur ein Ehegatte ist Mieter der Ehewohnung . . 52
II. Die Eheleute haben gemeinschaftlich die Wohnung gemietet.
1. Die Verteilung der Wohnung nach familienrechtlichen Gesichtspunkten 55
2. Die Verteilung der Wohnung nach den Vorschriften über die Auflösung einer Gemeinschaft . . . 57

C. Schluß.

§ 5. Die Möglichkeit einer gesetzlichen Regelung für die Rechtsfolgen der Ehescheidung auf das Recht an der Ehewohnung. 62

Literaturverzeichnis.

v. Blume: Ehescheidung und Wohnungsmiete in ArchZivPr. Neue Folge Bd. V S. 272 ff. und Bd. VII S. 101 f.

Bosse: Die Ehefrau als Mitmieterin, Leipziger Diss. 1914.

Breitmeyer: Die Auslegung der mit Ehegatten abgeschlossenen Wohnungsmietverträge, Tübinger Diss. 1921.

Bruck: Die Obhutspflicht des Mieters und seine Haftung für Dritte besonders Familienangehörige und Dienstboten im ArchBürgR. 27 S. 118 ff.

Cosack-Mitteis: Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, 8. Aufl., Jena 1927.

Crome: System des deutschen bürgerlichen Rechts, Tübingen 1902, 2. Band.

Dernburg: Die Schuldverhältnisse nach dem Rechte des Deutschen Reichs und Preußens, 4. Aufl., 1. Abt., Halle 1909, 2. Abt. 1915. Deutsches Familienrecht 3. Aufl., Halle 1907.

Ebel-Lilienthal: Mieterschutz und Mieteinigungsämter, 3. Aufl., Berlin 1928.

Enneccerus-Kipp-Wolff: Lehrbuch d. Bürgerlichen Rechts. Recht d. Schuldverhältnisse 23./27. Aufl., 10. Bearb., Marburg 1927. Das Sachenrecht, 7. Bearb., Marburg 1927. Das Familienrecht 6. Bearb., Marburg 1928.

Eltzbacher: Groß-Berliner Mietverträge, Berlin 1913.

Falkmann: Die Zwangsvollstreckung in Vermögen, an denen eine Mehrheit von Personen beteiligt ist, in DJZ. 1900 S. 175 ff., S. 356.

Förster-Kann: Die Zivilprozeßordnung für das Deutsche Reich. 3. Aufl., Berlin 1913.

Fuchs: Die Haftung des Mieters von Räumen für Beschädigungen durch am Mitgebrauche der Räume beteiligte Personen, in Gruch. 63, S. 277 ff.

Gaupp-Stein-Jonas: Die Zivilprozeßordnung für das Deutsche Reich, 14. Aufl., Tübingen 1928.

Goetzel: Reichsmietrecht, das Gesetz über Mieterschutz u. Mieteinigungsämter, 2. Aufl., Berlin 1926, Ergänzungsband Berlin 1928.

Goldmann: Die Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen, Berlin 1913.

Goldmann-Lilienthal: Das Bürgerliche Gesetzbuch, 2. Aufl., Berlin 1903.

Hadamczik: Das Recht der Ehewohnung, in Mietgericht 1927 S. 125 ff. — Siehe auch unter Vidal-Hadamczik.

Hellwig: Anspruch und Klagrecht, Jena 1910.

— Lehrbuch des deutschen Zivilprozeßrechts, Leipzig 1909.

Hertel: Mieterschutz und Wohnungszwangswirtschaft, Bd. I, 4. Aufl., Breslau 1926, Ergänzungsheft zum Mieterschutzgesetz, Bd. 1, Oppeln 1928.

Hoch: Das Wohnrecht der Geschiedenen, in Grundstückswarte 1927 S. 383 ff.

Jaeger: Kommentar zur Konkursordnung, 1. Bd., 5. Aufl., Berlin 1916.

Jaffa: Ehegatten und Ehewohnung, in Grundstückswarte 1927, S. 485.

Josef: Ehescheidung u. Wohnungsrecht, in ArchZivPr. Neue Folge Bd. VII S. 95 ff. Konkurs eines Mitmieters in LZ. 1913 S. 128 ff.

— Gemeinschaftliche Mietverträge der Eheleute in ArchZivPr. Neue Folge, Bd. X, S. 325 ff.

Kersting: Ehegatten und Ehewohnung, in Grundstückswarte 1927 S. 463 ff.

Kiefersauer: Mieterschutz und Wohnungsmangel 3. Aufl. München-Berlin-Leipzig 1926.

Kipp: Das Recht der Ehewohnung, in Mietgericht 1927 S. 141 ff. — Siehe auch unter Enneccerus.

Koehne: Das Recht auf die eheliche Wohnung nach der Scheidung, in JW. 1925 S. 2103 ff.

Krüger-Herbot: Das gesetzliche Mietnotrecht in Preußen, 2. Aufl., Berlin 1928.

Lilienthal: Das Recht der Ehewohnung, in Mietgericht 1927 S. 142. — Siehe auch unter Ebel-Lilienthal.

Mentzel: Kommentar zur Reichskonkursordnung, 3. Aufl., Mannheim-Berlin-Leipzig 1928.

Mittelstein: Die Miete, 3. Aufl., Berlin 1913.

Niendorff: Mietrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., Berlin 1914.

Oertmann: Bürgerliches Gesetzbuch. 2. Buch. Recht der Schuldverhältnisse. 5. Aufl., Berlin 1928.

— Mitunterzeichnung des Mietvertrages durch die Ehefrau des Mieters, in DJZ. 1905 S. 1079 ff.

Planck: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. II. Bd. 1. Hälfte 4. Aufl. Berlin 1914. 2. Hälfte. 4. Aufl. Berlin-Leipzig 1928. IV. Bd. 4. Aufl. 1. Lief Berlin-Leipzig 1924.

— Die Bedeutung des § 740 ZPO. in DJZ. 1900 S. 77 ff. und 246.

Rehbein-Reincke: Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten. 2. Aufl. Berlin 1882.

Reichel: Die Schuldmitübernahme. München 1909.

— Mitabschluß des Mietvertrages durch die Ehefrau des Mieters, in Recht 1913 S. 115 ff.

RGRKomm.: Das Bürgerliche Gesetzbuch erläutert von Reichsgerichtsräten II. Bd. 6. Aufl. Berlin-Leipzig 1928, IV. Bd. 6. Aufl. Berlin-Leipzig 1928.

Ruth: Das Mietrecht der Wohn- und Geschäftsräume, Mannheim-Berlin-Leipzig 1926.

— Veränderungen des Zivilrechts durch das Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter v. 1. VI. 1923, in ArchZivPr. N. F. Bd. 1 S. 330 ff.

Staub: Kommentar zum Handelsgesetzbuch, 12./13. Aufl., Berlin-Leipzig 1926.

Staudinger: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch Bd. II. 9. Aufl., München-Berlin-Leipzig. 1. Teil 1925, 2. Teil 1928. IV. Bd. 9. Aufl., München-Berlin-Leipzig 1926.

Stein: Siehe unter: Gaupp-Stein-Jonas.

Stern: Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter, 9. Aufl., Berlin 1926.

Sydow-Busch-Krantz: Zivilprozeßordnung und Gerichtsverfassungsgesetz, 19. Aufl., Berlin-Leipzig 1926.
Vidal-Hadamczik: Mieterschutzgesetz, 3. Aufl., Hamburg 1926.
Volkmar-Schubart: Mieterschutzgesetz, 2. Aufl., Berlin 1926.
Wielaner: Das Recht auf die Ehewohnung nach der Scheidung, in LZ. 1924 S. 721 ff.
Willenbücher: Die Konkursordnung nebst Anfechtungsgesetz, 3. Aufl., Berlin 1909.

Archiv für bürgerliches Recht.
Archiv für die zivilistische Praxis.
Blätter für Rechtspflege.
Deutsche Juristenzeitung.
Deutsche Richterzeitung.
Deutsches Wohnungsarchiv.
Einigungsamt und Mietschöffengericht.
Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen und Strafsachen.
Gruchots Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts.
Die Grundstückswarte.
Hanseatische Gerichtszeitung.
Juristische Wochenschrift.
Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht.
Das Mietgericht.
Das Recht.
Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte.
Ring. Entscheidungen des Kammergerichts in Miet- und Pachtschutz-Kosten- und Strafsachen.
Seufferts Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte in den deutschen Staaten.
Seufferts Blätter für Rechtsanwendung.
Soergels Rechtsprechung.
Warneyers Jahrbuch der Entscheidungen auf dem Gebiete des Zivil-, Handels- und Prozeßrechts.

A. Einleitung.

§ 1.

Die Bedeutung der Mitunterzeichnung des Mietvertrages durch die Ehefrau.

Die Miete gehört zu den Rechtsgebieten, die infolge der veränderten wirtschaftlichen Lage der Nachkriegszeit zu einer ganz außerordentlichen Bedeutung gelangt sind. Durch den ungeheuren Wohnungsmangel, durch die Schwierigkeit, eine Wohnung mieten zu können, hat das Mietrecht einen besonderen Wert erlangt, der Besitz einer Wohnung stellt ein Kapital dar, dessen Verlust in den meisten Fällen schwer zu ersetzen ist. Dadurch sind gerade auf dem Gebiete der Ehewohnung Fragen aufgetaucht, deren Beantwortung von größter Wichtigkeit für die Ehegatten ist, z. B. die Frage, wem von zwei Eheleuten nach der Ehescheidung die gemeinschaftliche Wohnung gehört.

Von einer Ehewohnung spricht man stets dann, wenn zwei Ehegatten gemeinsam eine Wohnung inne haben, gleichgültig, ob sie beide oder nur einer von ihnen den Mietvertrag mit dem Vermieter abgeschlossen hat. Eine besondere gesetzliche Regelung hat die Ehewohnung bisher nicht gefunden. Für die Beurteilung aller Fragen sind daher die allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs, insbesondere über die Miete §§ 535 ff BGB. — die durch die Bestimmungen des Reichsmietengesetzes vom 24. März 1922, Neufassung vom 20. Februar 1928, des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. Juni 1923, Neufassung vom 17. Februar 1928, und des Wohnungsmangelgesetzes vom 26. Juni 1923 abgeändert sind —, sowie die der Zivilprozeßordnung maßgebend. Fast durchweg kommt es bei den Fragen auf dem Gebiete der Ehewohnung darauf an, wer von den Ehegatten als Mieter anzusehen ist. In den meisten Fällen wird ein Streit darüber nicht entstehen, sondern aus dem Mietvertrage, der in aller Regel gemäß § 566 BGB. schriftlich geschlossen wird, hervorgehen, wer von den Ehegatten die gemeinsame

Ehewohnung gemietet hat. Streitig ist die Frage jedoch in dem Falle, wo beide Parteien einen Mietvertrag unterzeichnet haben, so daß es notwendig erscheint, vorweg die Bedeutung der Mitunterzeichnung des Mietvertrages durch die Ehefrau zu erörtern.

Dabei sind m. E. zwei Fälle scharf zu unterscheiden. In der weitaus größten Zahl dieser Verträge wird die Ehefrau, die den Mietvertrag unterzeichnet, auch in dem über ihrer Unterschrift befindlichen Text aufgenommen sein, sodaß der Vertrag etwa lauten wird: „Zwischen den Eheleuten Schulz als Mieter und dem Kaufmann Lehmann als Vermieter ..." oder „Zwischen dem Prokuristen Schulz und seiner Ehefrau Berta Schulz geb. Niemann als Gesamtschuldner und dem Kaufmann Lehmann als Vermieter wird folgender Mietvertrag geschlossen". In allen diesen Fällen ergibt der Wortlaut des Vertrages klar und deutlich, daß beide Ehegatten den gemeinschaftlichen Vertrag abgeschlossen haben. Die Ehefrau ist mithin selbständige Mitmieterin geworden.[1]) Ihr, etwa in Ansehung ihrer Stellung als Ehefrau, selbständige Mieterrechte absprechen zu wollen, sie als selbstschuldnerische Bürgin oder als sog. akzessorische Mitmieterin zu behandeln, hieße ihr die Möglichkeit nehmen, überhaupt selbständige Mieterrechte neben ihrem Manne zu erwerben. Daß eine selbständige Mitmiete der Ehefrau rechtlich möglich ist, geht daraus hervor, daß die Ehefrau sich vertraglich verpflichten, also z.B. eine Wohnung mieten kann (§ 1399, I BGB.). Dem steht auch nicht entgegen, daß nach §§ 10, 1354 BGB. der Mann das Bestimmungsrecht hinsichtlich der Ehewohnung hat, denn dadurch ist der Frau nicht die Fähigkeit genommen, Mietverträge abzuschließen.[2])

Unrichtig ist es meiner Ansicht nach, wenn Eckstein[3]) behauptet, die Frau wolle keine Rechte erwerben. Die ganze Abfassung des Vertrages spricht dafür, daß der Vermieter beide Ehegatten als Mieter sich gegenüberstehen haben will, und daß auch die Ehegatten selbst beide Mieter werden wollen. Diese Auffassung entspricht auch der allgemeinen Lebensanschauung, die in der Bezeichnung „unsere Wohnung" zum Ausdruck kommt.[4])

---

[1]) Oertmann DJZ. 1905, 1079 ff.; Bosse S. 19; Eltzbacher S. 42 und 69 ff.; Mittelstein S. 75; Niendorff S. 56; Winter Recht 1907 S. 817; Deutsches Wohnungsarchiv 1928 S. 431; vgl. Enneccerus § 354, I S. 408; Staudinger § 535 B III 2 S. 403; Bl. f. Rpfl. 1910 S. 101. a. A.: Reichel Recht 1913 S. 115 ff.; Francke SeuffBl. 72, 982; 76, 499.

[2]) Vgl. Staudinger § 535 B III 2, S. 404; a. A.: Francke SeuffBl. 72, 982.

[3]) Eckstein JW. 1912 S. 896.

[4]) Goetzel S. 185.

Aber selbst, wenn der Beweggrund für die Abfassung des so formulierten Mietkontraktes bei der einen oder anderen Partei ein anderer gewesen sein sollte, so würde dieses Motiv unbeachtlich sein, wenn ausdrücklich nach dem Wortlaut des Vertrages an beide Ehegatten vermietet und der Kontrakt von beiden unterschrieben ist.[5])

Für unzutreffend halte ich auch die Ansicht, daß die beiden Ehegatten bei gemeinsamem Abschluß des Mietvertrages eine Gesellschaft bilden, die dem Vermieter als Mieter gegenübersteht.[6]) Denn die Gatten haben sich nicht zu dem Zweck zusammengetan, eine gemeinschaftliche Wohnung zu mieten (s. auch unten S. 34). Beide Ehegatten stehen vielmehr als selbständige Mitmieter dem Vermieter gegenüber.

Im wesentlichen herrscht auch über diese Frage Einigkeit in Literatur und Rechtsprechung,[7]) während die Bedeutung der Mitunterzeichnung der Ehefrau unter einem nur von dem Manne geschlossenen Vertrage lebhaft umstritten ist.

Dieser zweite Fall, in dem der Text des Vertrages etwa lauten würde: „Zwischen Herrn Schulz als Mieter und dem Kaufmann Lehmann als Vermieter wird folgender Mietvertrag geschlossen. Unterschrift Alfred Schulz, Bertha Schulz geb. Niemann", kommt in der Praxis seltener vor; immerhin ist es wichtig, zu wissen, wie derartige Verträge auszulegen sind. Die Mitunterzeichnung hat keine rechtliche Bedeutung, wenn die Ehefrau und der Vermieter nicht den Willen hatten, eine Rechtswirkung herbeizuführen.[8]) Das wird aber kaum vorkommen, zu mindesten kann man unterstellen, daß der Vermieter die Unterschrift der Ehefrau verlangt, um sich hinsichtlich der Pflichten aus dem Mietvertrage auch an sie wenden zu können, und daß die Frau durch ihre Unterschrift das Zustandekommen des Vertrages zwischen dem Vermieter und ihrem Ehemann ermöglichen wollte, indem sie für seine Pflichten einsteht. Die Ehefrau unterzeichnet nicht etwa den Vertrag ihres Ehemannes als Zeugin, wie es im ALR. § 206, I, 14 vorgesehen ist.[9]) In solchem Falle hätte die Mitunterzeichnung des Mietvertrages gar keinen praktischen Sinn; denn Beweis für den Abschluß des Vertrages ist schon, daß die Eheleute die Wohnung bezogen haben, auch wäre die Ehefrau, die an dem Vertrage rechtlich interessiert ist, als Zeugin am wenigsten geeignet.

Praktisch gibt es für die Auslegung derartig abgefaßter Verträge nur zwei Möglichkeiten; entweder bedeutet die Mit-

[5]) Deutsch. Wohnungsarch. 1928 S. 431.
[6]) Eccius, Gruch. 54, 688; Josef LZ 1913, 128/29; ArchZivPr. Bd. X S. 325 ff.
[7]) a. A. Romberg Gruch. 54, 647.
[8]) Bosse S. 7/8; vgl. Niendorff S. 57.
[9]) Bosse S. 6; Niendorff S. 56/7; Reichel S. 288.

unterzeichnung, daß die Ehefrau dem Vermieter für die Erfüllung des Vertrages seitens ihres Ehemannes einstehen will, sei es durch Bürgschaft oder kumulative Schuldübernahme; oder aber die Ehefrau ist, obwohl sie im Vertrage nicht erwähnt ist, doch Mieterin geworden. In dem Falle wäre dann die weitere Frage, ob eine selbständige Mitmiete vorliegt, oder nur eine akzessorische, die in Rechten und Pflichten von dem jeweiligen Bestande der Hauptmiete des Mannes abhängig ist.

Enthält die Unterschrift der Ehefrau irgendeinen Zusatz, z. B. als Bürgin, dann geht aus der Form des abgeschlossenen Vertrages ohne weiteres hervor, daß die Ehefrau nicht selbst Mieterin sein will, sondern sich nur gegenüber dem Vermieter für die Erfüllung der Mietschulden ihres Ehemannes mit verpflichtet hat.[10])

Wie aber, wenn nur die Unterschrift der Ehefrau ohne jeden Zusatz unter dem Mietvertrage steht?

In diesem Falle läßt sich aus der Abfassung des Vertrages nicht klar ersehen, was für einen Vertrag die Parteien schließen wollten. Auch der Zweck des Vertragsschlusses ist nicht ohne weiteres festzustellen. Ohne Zweifel wollte der Vermieter, daß ihm für die Erfüllung des Vertrages nicht nur der Mann sondern auch die Frau haftet; denn der Vermieter kann nicht wissen, ob die Frau nicht viel vermögender als der Mann ist, und er nur dann zu seinem Rechte kommt, wenn er sich mit seinen Ansprüchen auch an sie halten kann. Ein weiterer Grund wird der sein, daß der Vermieter auch an den eingebrachten Sachen der Ehefrau ein gesetzliches Pfandrecht erwerben will.[11]) Nach den Bestimmungen des Allgemeinen Landrechts (§ 395, I, 21) hatten die Vermieter früher ohne weiteres ein gesetzliches Pfandrecht an den Sachen, die der Ehefrau des Mieters gehörten. Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt ein gesetzliches Pfandrecht in diesem Umfange nicht mehr, sondern nur noch an den Sachen des Mieters selbst.

Für den Vermieter, der die Unterschrift der Ehefrau verlangt, werden in der Regel diese beiden Gesichtspunkte ausschlaggebend sein, während die Frau, die den Vertrag nicht mit abgeschlossen hat, häufig ihre Unterschrift lediglich deshalb leistet, weil der Vermieter nur unter dieser Bedingung den Vertrag abschließt, ohne sich zu überlegen, ob sie damit nur für die Pflichten ihres Mannes einstehen oder selber Mie-

[10]) Mittelstein S. 76; Hadamczik Mietgericht 1927 S. 126.

[11]) Mittelstein S. 76; Niendorff S. 56; Reichel S. 288; Recht 1913 S. 117; Oertmann DJZ. 1905, 1079; Bosse S. 3, 6, 11; Josef ArchZiv.Pr. N. F. Bd. 7 S. 96 ff.; Wieluner LZ. 1924 S. 723; OLG. 33, 317; Seuff. Bl. 76, 499.

terin der Wohnung mit allen Rechten und Pflichten werden will.

Die Ehefrau in diesem Falle als Bürgin für die Verpflichtung ihres Mannes anzusehen, halte ich für unrichtig.[12]) Ganz abgesehen davon, daß der Vermieter dann kein gesetzliches Pfandrecht an den eingebrachten Sachen der Frau erwerben könnte, da sie nicht Mieterin i. S. des § 559 BGB. ist, fehlt es auch an der gemäß § 766 BGB. für die Bürgschaftserklärung erforderlichen Form.[13]) Aus der Erklärung muß der Verbürgungswille hervorgehen. Die fremde Schuld, für die gebürgt werden soll, die Person des Schuldners und die des Gläubigers müssen erkennbar sein.[14]) Dazu genügt aber nicht die bloße Unterzeichnung eines zwischen zwei anderen Personen geschlossenen Vertrages ohne jeden Zusatz; denn es ist in dieser Form nicht ersichtlich, daß die Unterschrift zum Zwecke der Verbürgung geleistet wurde, irgendwie muß aber aus der eigenen Erklärung der Ehefrau unter Bezugnahme auf den übrigen Vertrag noch der Verbürgungswille erkennbar sein.[15])

Dagegen reicht die bloße Unterzeichnung des Mietvertrages aus, um eine kumulative Schuldübernahme der Ehefrau anzunehmen.[16]) Die Ehefrau, die mit ihrem Manne zusammen die Ehewohnung inne hat, ist selbst daran interessiert, daß die Vertragspflichten erfüllt werden, und daß sie nicht seitens des Vermieters gekündigt wird, weil z. B. die Miete nicht bezahlt ist. Die Vorteile des Mietvertrages kommen auch ihr zugute. Verpflichtet sich daher die Frau gegenüber dem Vermieter neben ihrem Manne für die Mietschuld zu haften, so bedarf diese Schuldübernahme infolge des rechtlichen Interesses der Ehefrau nicht der Form der Bürgschaftserklärung; die bloße Unterschrift unter dem fremden Vertrage würde daher genügen, um die Frau gegenüber dem Vermieter auch zur Zahlung der Mietzinsen zu verpflichten.[17]) Dagegen

[12]) Oertmann Vorb. zu § 535 ff. S. 739; DJZ. 1905 S. 1081; Mittelstein S. 76; Niendorff S. 57; Bosse S. 9 f.; a. A. Francke SeuffBl. 72, 982; vgl Krüger-Herbot § 1 S. 226; Vidal-Hadamczik S. 140.

[13]) Bosse S. 9; a. A. Oertmann DJZ. 1905 S. 1081.

[14]) Staudinger § 766, 1, b α S. 1482/3; Planck § 766 Ziff. 2 b S. 1417; Staub § 350 Anm. 5 S. 230; Bosse S. 9; RG. 78, 38; 71, 62; JW. 1917, 154; OLG. 20, 235/6.

[15]) Staub § 350 Anm. 5 S. 230; RG. 62, 172 ff.; 71, 115; 75, 1; 76, 306; 77, 378; 78, 39; JW. 1912 S. 74 Nr. 15.

[16]) Reichel S. 288, 438; Mittelstein S. 76; Niendorff S. 57; Staudinger § 425, 3, b, β S. 533; Enneccerus § 354, I, S. 408 Anm. 5; Seuff.A. 57, Nr. 101 S. 79; Recht 1913 S. 117; vgl. RGRKomm. § 535 Ziff. 3 S. 154/5; Eccius Gruch. 54, 689; Oertmann vor § 535 ff. Ziff. 6 S. 739; Dernburg § 221 II, 1, a S. 221 N. 20; a. A. Oertmann DJZ. 1913 S. 403.

[17]) Niendorff S. 57; Planck vor § 765 ff., IV Ziff. 7 S. 1401; s. auch Lit. S. 1402; Staudinger § 766, 4 a S. 1487; Warneyer 1915 Nr. 113 S. 161; RG. 71, 115; 78, 37.

reicht die kumulative Schuldübernahme nicht aus, um dem Vermieter ein gesetzliches Pfandrecht an den Sachen der Ehefrau zu verschaffen, wie es von manchen Schriftstellern angenommen wird, die in der Unterzeichnung des Mietvertrages eine Schuldübernahme erblicken.[18])

Das Pfandrecht, das dem Vermieter an den eingebrachten Sachen des Mieters zusteht, ist ein besonderes kraft Gesetzes entstehendes Recht, das im Gegensatz zu dem vertraglichen Recht des § 1205 BGB. nicht den Besitz des Gläubigers zur Voraussetzung hat. Dieses besondere gesetzliche Pfandrecht ist dafür an ganz bestimmte Voraussetzungen geknüpft; es entsteht nur an den Sachen des Mieters, die in die Wohnung eingebracht sind. Uebernimmt die Ehefrau durch die Unterzeichnung des Mietvertrages die Mietschuld ihres Mannes, so ist sie damit doch nicht Mieterin i. S. der §§ 535 ff. BGB. mit allen Rechten und Pflichten aus dem Vertrage geworden. Das Pfandrecht des Vermieters dient zwar der Sicherung hinsichtlich der Verpflichtungen des Mieters. Es setzt aber voraus, daß der andere Teil wirklich Mieter ist, nicht nur, daß er die Pflichten des Mieters übernommen hat. Andernfalls ließe sich das gesetzliche Pfandrecht unter Umgehung des § 1205 BGB. stets dadurch bei der Miete erreichen, daß ein Dritter, und zwar nicht nur die Ehefrau, einen Mietvertrag mit unterzeichnet. Es wäre dann auch gar nicht erforderlich, daß der Dritte selbst in der Wohnung lebt, wenn er nur einige Sachen in die Wohnung gebracht, z. B. sie dem eigentlichen Mieter geliehen hat. Eine derartige Ausdehnung eines vom Gesetz für einen ganz besonderen einzelnen Fall gegebenen Rechts ist aber nicht möglich. Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters an den Sachen des Mieters entsteht eben nur dann, wenn der Dritte wirklich Mieter ist i. S. der §§ 535 ff., nicht jedoch, wenn er lediglich Bürge oder Mitschuldner auf Grund kumulativer Schuldübernahme ist.

Diese in Literatur und Praxis vertretene Meinung hat dazu geführt, daß viele Schriftsteller die Ehefrau, die den Mietvertrag unterzeichnet hat, als Mitmieterin ansehen, da nur so der dargelegte Zweck, den der Vermieter mit dem Vertragsabschluß verbindet, erreicht wird. Zuerst hat Oertmann ausgeführt, daß bei Mitunterschrift der Ehefrau unter dem Mietvertrag des Ehemannes eine besondere Art der Mitmiete, nämlich eine sog. akzessorische, vorliegt, nicht aber eine kumulative Schuldübernahme.[19]) Ihm sind eine Reihe anderer

[18]) Reichel S. 437; Recht 1913 S. 117; Mittelstein S. 76; a. A. Niendorff S. 57; vgl. Oertmann § 559 Ziff. 5 S. 801; Josef ArchZivPr. N. F. Bd. 7 S. 96/7; Breitmeyer S. 100.

[19]) Oertmann DJZ. 1905 S. 1081; Vorb. 6 zu § 535 ff. S. 739.

Schriftsteller gefolgt,[20]) während wieder andere eine selbstständige Mitmiete der Ehefrau annehmen.[21])

M. E. geht aus der Fassung des Vertrages nicht hervor, daß die Ehefrau Mieterin der Wohnung werden soll. Da ausdrücklich nur der Mann als Mieter erwähnt ist, spricht die Vermutung vielmehr dafür, daß er auch allein Mieter der Wohnung ist, und die Ehefrau lediglich die Haftung für seine Verpflichtung aus dem Vertrage übernommen hat, um den Vermieter, der es verlangte, für seine Ansprüche aus dem Vertrage sicher zu stellen und so das Zustandekommen des Kontraktes zu fördern. Das Motiv des Vermieters kann in dem Falle gegenüber dem ausdrücklichen Inhalt des Vertrages nicht berücksichtigt werden. Anders würde es nach meiner Ansicht nur dann sein, wenn beide Parteien übereinstimmend vortragen, oder Beweis dafür erbracht wird, daß bei Abschluß des Vertrages der Vermieter die Unterschrift der Ehefrau verlangt hat mit der Begründung, daß er beide Eheleute als Vertragsgegner, insbesondere aber ein Pfandrecht an den Sachen der Ehefrau haben wolle. In diesem Falle ist der Zweck „Erwerbung des Vermieterpfandrechtes" mit zum Inhalt des Vertrages gemacht worden. Die Verhandlungen lassen daher gegen die Abfassung des schriftlichen Vertrages erkennen, daß auch die Frau Mieterstellung erwerben sollte. Sie ist dann jedoch Mieterin mit allen Rechten und Pflichten und zwar selbständige Mitmieterin geworden, ebenso wie wenn ihr Name im Vertragstext mit aufgenommen wäre.

Ein akzessorischer Mietvertrag, wie ihn insbesondere Oertmann annimmt, ist dem Bürgerlichen Gesetzbuch fremd.[22]) Es gibt zwar akzessorische Verträge, so vor allem die Bürgschaft, bei ihnen ist aber nur die Pflicht des zweiten Schuldners von der des Hauptschuldners abhängig, während die Bedeutung der akzessorischen Miete gerade darin läge, daß die Rechte der Ehefrau von dem jeweiligen Bestande derjenigen ihres Ehemannes abhängig sind. Diese Auffassung mag im Interesse des Vermieters erwünscht sein, da er bei der akzessorischen Miete im Gegensatz zur kumulativen Schuldübernahme das gesetzliche Pfandrecht erwerben könnte. Die Stellung der Ehefrau ist aber bei einer akzessorischen Mitmiete nicht so erheblich günstiger, wie Oertmann es darstellt. Sie hat zwar auch Mieterrechte, insoweit

---

[20]) Planck § 559, 2, b α S. 846; Bosse S. 18.

[21]) Enneccerus § 354, III, 3 a S. 409; Josef ArchZivPr. N. F. Bd. 7 S. 96 ff.; v. Blume ArchZivPr. N. F. Bd. 5 S. 273 N. 1; Goetzel § 1 V, 5 S. 46; § 27, VIII S. 185; Vidal-Hadamczik § 19, III, 5 S. 118; JW. 1924. 2063; Dtsch. Wohn.Arch. 1928, 431; Mietger. 1928 S. 1; vgl. RGRKomm. § 535 Ziff. 3 S. 155; Bl. f. Rechtspfl. 1928 S. 37; Breitmeyer S. 116/7.

[22]) Vgl. v. Blume Arch. f. Ziv.Pr. N. F. Bd. 5 S. 273.

ihrem Manne diese Rechte zustehen. Aber auch bei Alleinmiete des Mannes kann der Vermieter sie nicht aus der Wohnung setzen, solange der Mann Mieter ist und die Ehe besteht; denn auf Grund des Familienrechts ist die Ehefrau zur Mitbenutzung der Wohnung berechtigt. Befindet sich der Mann im Auslande, so ist die Frau nicht schutzlos, auch wenn sie nicht Mieterin der Wohnung geworden ist. Einer Klage des Vermieters aus § 985 BGB. auf Räumung der Wohnung könnte sie gemäß § 986 BGB. entgegenhalten, daß ihr Mann, der zur Zeit nur mittelbarer Besitzer der Wohnung ist, dem Vermieter gegenüber zur Benutzung der gemieteten Räume berechtigt ist. Von dem Manne leitet sie im Falle seiner Abwesenheit den Besitz auf Grund der §§ 1353/54 BGB. her. — Hinzu kommt ferner, daß bei der akzessorischen Mitmiete wie bei der kumulativen Schuldübernahme bei einer Geisteskrankheit des Mannes kein Vertrag zustande gekommen ist; im Falle des Todes des Ehemannes der Vermieter ein Kündigungsrecht gemäß § 569 BGB. hat usw.

Ich kann daher die Oertmannsche Lehre nicht teilen. Will der Vermieter ein Pfandrecht an den Sachen der Frau erwerben, so mag er auch mit ihr einen Mietvertrag abschließen, indem er ihren Namen mit im Vertragstext aufnimmt. Will andererseits die Ehefrau sicher gehen, daß sie beim Tode und bei einer Versetzung des Ehemannes trotz ihrer selbständigen Mitmiete ein Kündigungsrecht gemäß §§ 569/70 BGB. hat, so kann es im Vertrage aufgenommen werden.

Ich komme mithin zu dem Ergebnis, daß bei einem Mietvertrage, in dem beide Ehegatten als Mieter aufgenommen sind, und der von beiden unterzeichnet ist, Mann und Frau selbständige Mitmieter geworden sind. Dagegen ergibt die Unterzeichnung eines Mietvertrages, in dem nur der Mann als Mieter genannt ist, lediglich eine kumulative Schuldübernahme der Ehefrau; es sei denn, daß aus den mündlichen Vereinbarungen der Parteien ein anderer Rechtswille erkennbar ist.

B. Ausführung.

§ 2.

Die Rechte und Pflichten der Ehegatten an der gemeinsamen Wohnung während des Bestehens der Ehe.

I. Der Ehemann hat die Wohnung gemietet.

1. Die Rechtsstellung der Eheleute untereinander.

Bei der Frage, welche Rechte und Pflichten dem einzelnen Ehegatten an der gemeinsamen Wohnung zustehen, kommt es, wie bereits dargetan, in erster Linie darauf an, wer von ihnen Mieter der Wohnung ist.

In vielen Fällen wird der Ehemann allein Mieter sein, so wenn er schon vor der Eheschließung als Junggeselle oder auch im Hinblick auf seine Verheiratung die Wohnung gemietet hat und die Frau später zu ihm zieht. Ebenso ist es, wenn der Mann nach der Eheschließung allein den Mietvertrag mit dem Vermieter abschließt, sei es auch, daß die Ehefrau den von ihrem Manne geschlossenen Vertrag mit unterzeichnet (s. oben § 1).

Ist der Ehemann allein Mieter der Wohnung, dann ist er verpflichtet, seine Ehefrau zur Herstellung der ehelichen Gemeinschaft und zur Führung des gemeinschaftlichen Hauswesens in die Wohnung aufzunehmen. Das ergibt sich aus den Bestimmungen der §§ 10, 1353, 1354 BGB. Die Ehegatten sind einander zur ehelichen Lebensgemeinschaft verpflichtet (§ 1353 BGB.). Mittelpunkt der gemeinschaftlichen Lebensführung ist die Ehewohnung, die die Ehefrau mit ihrem Manne zu teilen hat, und über die dem Manne das Bestimmungsrecht zusteht (§ 1354, I BGB.). Die Frau ihrerseits hat während des Bestehens der Ehe ein Recht auf Mitbenutzung der Wohnung ihres Ehemannes. Verweigert ihr der Mann den Zutritt zu der Ehewohnung, so kann sie auf Herstellung des ehelichen Lebens klagen. Auf

Grund des Urteils kann sie jedoch den Zutritt zu den Räumen nicht erzwingen (§ 1353 BGB. § 888, II ZPO.).[1])

Da der Mann verpflichtet ist, seiner Frau Unterhalt zu gewähren (§1360 BGB.) und den ehelichen Aufwand zu tragen (§§ 1389, 1427, 1458, 1529 i. V. m. 1549 BGB.), hat er für die Erhaltung der gemeinschaftlichen Wohnung zu sorgen und den Mietzins ohne Rücksicht darauf, in welchem Güterstande die Ehegatten leben, zu zahlen.

2. Die Rechtsstellung der Gatten gegenüber dem Vermieter.

a) Die Rechte und Pflichten des Ehemannes an der von ihm gemieteten Wohnung.

Bei der Rechtsstellung, die die Eheleute gegenüber dem Vermieter einnehmen, ist darauf zu achten, daß der Mann allein die Wohnung gemietet hat.

Er hat daher alle Rechte und Pflichten des Mieters (§§ 535 ff. BGB.). Er kann Ueberlassung und Erhaltung der gemieteten Wohnung in gebrauchsfähigem Zustande verlangen (§§ 535, 536 BGB.). Ist die vermietete Ehewohnung mit einem Fehler behaftet, der ihre Bewohnbarkeit aufhebt oder mindert (§ 537 BGB.), dann kann der Ehemann Befreiung von der Zahlung des Mietzinses bezw. Minderung geltend machen. Ist der Mangel bei Vertragsabschluß vorhanden, oder entsteht er erst später infolge eines Umstandes, den der Vermieter zu vertreten hat, so hat der Mann einen Anspruch auf Schadensersatz (§§ 537, 538 BGB.). Die gleichen Rechte stehen ihm auch bei Rechtsmängeln der Ehewohnung zu (§ 541 BGB.). Endlich kann der Mieter auch die vertraglichen und gesetzlichen Kündigungsrechte geltend machen, wenn ihm z. B. nicht rechtzeitig der Gebrauch der gemieteten Sache gewährt wird (§ 542 BGB.), oder wenn die Ehewohnung so beschaffen ist, daß ihre Benutzung mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung für ihn selbst oder seine Familienangehörigen, z. B. für die Ehefrau verbunden wäre (§ 544 BGB.).[2]) Dem Ehemann, der Beamter ist, steht im Falle seiner Versetzung das Kündigungsrecht nach § 570 BGB. zu, dieses ist aber nicht gegeben, wenn die Ehefrau, die Beamtin ist, versetzt wird.

Der Schadensersatzanspruch gemäß § 538 BGB. steht dem Manne nicht nur hinsichtlich des Schadens zu, der ihm dadurch entsteht, daß er die Mietsache nicht vertragsmäßig gebrauchen kann; vielmehr umfaßt der Ersatzanspruch auch den Ver-

[1]) Goetzel § 27, VIII S. 185; Koehne JW. 1925, 2103; Francke SeuffBl. 72 S. 982.

[2]) Staudinger § 544, III, 2 S. 449.

mögensschaden, der dem Mieter durch eine körperliche Verletzung erwächst, die er infolge der Mangelhaftigkeit der gemieteten Wohnung davonträgt. Für eine einschränkende Auslegung des § 538 BGB. sind keinerlei Anhaltspunkte weder aus der Entstehungsgeschichte noch dem Wortlaut und der Bedeutung der Bestimmung zu entnehmen.[3]) Ist die Mietsache mangelhaft gemäß § 537 BGB., so hat der Vermieter seine ihm nach § 536 BGB. obliegende Vertragspflicht teilweise nicht erfüllt. Der Schadensersatz wegen Nichterfüllung, den der Mieter gemäß § 538 BGB. verlangen kann, umfaßt in dem Falle allen Schaden, der ihm infolge der Nichterfüllung entstanden ist, mithin auch den Ersatz für körperliche Verletzung. Der Vermieter kann sich gegenüber diesem Anspruch auf ein konkurrierendes Verschulden des Mieters berufen (§ 254 BGB.). Der Ehemann kann auf Grund des §538 BGB. nicht nur Ersatz des Schadens verlangen, den er dadurch erlitten hat, daß er selbst sich infolge eines Mangels der Ehewohnung oder ihrer Zugänge verletzt hat, ihm steht der Anspruch vielmehr auch dann zu, wenn er durch eine körperliche Verletzung seiner Ehefrau oder seiner sonstigen Familienangehörigen geschädigt ist. Dem Mieter gegenüber hat der Vermieter seine Vertragspflicht verletzt, wenn die Wohnung sich in einem mangelhaften Zustande befindet, dem Mann ist dadurch ein Schaden entstanden. Er hat z. B. die Arztkosten für seine Frau zahlen müssen, die zum ehelichen Aufwand gehören. In Frage kommt außerdem, daß die Frau infolge der Verletzung nicht mehr imstande ist, die ihr kraft Gesetzes obliegenden Dienste im Hause oder Gewerbe ihres Mannes zu verrichten (§ 1356 BGB. vgl. auch § 845 BGB.). Diesen Schaden kann der Mieter ebenfalls auf Grund des § 538 BGB. vom Vermieter ersetzt verlangen, obwohl seine Frau nicht Mieterin ist, da eine Verletzung der dem Manne gegenüber bestehenden Vertragspflicht vorliegt, die ihm einen Schaden bereitet hat.[4])

So hat das Reichsgericht in einem Falle, in dem die Jalousie vor einem Fenster der vom Manne gemieteten Wohnung nicht ordnungsmäßig angebracht war, und deshalb die Klappe der Ehefrau auf den Kopf fiel, sodaß sie eine erhebliche Körperverletzung davontrug, dem Manne einen Anspruch auf Ersatz des Schadens eingeräumt, der ihm dadurch entstand, daß seine Ehefrau ihm in seinem Erwerbsgeschäft keine Dienste mehr leisten konnte.[5])

---

[3]) RG. 81 S. 203; Staudinger § 538, IV, 2, a S. 432; Planck § 538, I, b S. 814; Enneccerus § 350 S. 397 Not. 17; vgl. Oertmann § 538 Anm. 1 u. 4 S. 753; JherJ. 55, 225; Recht 1912 Nr. 281.

[4]) Staudinger § 538, I h S. 429; Planck § 535 Ziff. 15 S. 806; RGRKomm. § 538 Anm. 4 S. 165; RG. 90, 65; 91, 21; 81, 214; OLG. 5, 374; 20, 122; Warn. 1914 Nr. 13 S. 20.

[5]) RG. 77, 99.

Mit Recht hat das Reichsgericht ausgeführt, daß es sich hier darum handelt, in welchem Umfang der Mieter Ersatzansprüche aus dem Vertrage geltend machen kann, und nicht um die Frage, in welchem Falle die Partei, die nicht Vertragspartei ist, Ersatzansprüche aus dem Vertrage herleiten kann. Der Anspruch des Mannes kann deshalb nicht mit der Begründung abgelehnt werden, daß nur ein obligatorischer Anspruch des Mannes auf Dienstleistung gegen seine Frau (§ 1356 BGB.) verletzt ist, § 281 BGB. aber nicht in Frage käme, weil die Frau gegenüber dem Vermieter keinen vertraglichen Anspruch hat.[6])

Hat der Mann somit (wie bei unerlaubter Handlung nach § 845 BGB.) einen Schadensersatzanspruch, wenn seine Frau sich infolge eines Mangels der Ehewohnung verletzt hat, so muß er sich gegenüber seinem Anspruch auch ein konkurrierendes Verschulden seiner Ehefrau entgegenhalten lassen. Der vertragliche Anspruch des Ehemannes entspricht dem des mittelbar Geschädigten bei unerlaubter Handlung nach §§ 844, 845 BGB. Für diesen Fall hat das Gesetz in § 846 BGB. ausdrücklich die Vorschrift des § 254 BGB. für anwendbar erklärt, wenn ein Verschulden des Verletzten bei Entstehung des Schadens mitgewirkt hat. Eine andere Regelung würde auch keineswegs der Billigkeit und Gerechtigkeit entsprechen. Daß die Vorschrift des § 846 BGB. entsprechend auch für den vertraglichen Anspruch gemäß § 538 BGB. anzuwenden ist, ergibt die Besonderheit des Mietvertrages. Der Mieter kann vom Vermieter den vertragsmäßigen Gebrauch der Ehewohnung auch für seine Ehefrau verlangen. Wenn die Frau bei diesem Gebrauch eine Beschädigung davonträgt, und der Mann infolgedessen eine Verletzung seiner Vertragsrechte gegenüber dem Vermieter geltend macht, dann kann ihm der Vermieter auch mit Recht ein Verschulden der Ehefrau bei der Ausübung der vertraglichen Rechte ihres Mannes entgegenhalten.[7]) Der Mieter kann seinen Schadensersatzanspruch nach herrschender Lehre außer auf die Vertragsverletzung des Vermieters auch auf unerlaubte Handlung stützen (§§ 823 ff. BGB.).[8]) Gemäß § 823 BGB. kann er Ersatz wegen erlittener Körperverletzung verlangen, aus §§ 844, 845 geht hervor, daß er bei einer Verletzung seiner Ehefrau Rechte geltend machen kann. Es ist aber zu berücksichtigen, daß die Ansprüche aus §§ 823 ff. BGB. stets ein Verschulden des Vermieters zur Voraussetzung haben, während nach § 538

[6]) RG. 77, 101.

[7]) Planck § 535 Ziff. 15 S. 806; RGRKomm. § 538 Ziff. 4 S. 165; RG. 81, 215.

[8]) Staudinger § 538, I, e S. 429; RG. in Gruch. 60, 856 ff.; vgl. RGRKomm. § 538 Ziff. 4 S. 165; RG. in JW. 1920 S. 284 N. 6.

BGB. ein Verschulden des Vermieters nur dann erforderlich ist, wenn der Mangel der Mietsache erst später entsteht, nicht jedoch, wenn er schon bei Abschluß des Vertrages vorhanden ist. Außerdem ist ein wichtiger Unterschied vorhanden, wenn der entstandene Schaden auf ein Verhalten dritter Personen, deren sich der Vermieter zur Erfüllung seiner Verpflichtungen bedient hat, beruht. Bei einem vertraglichen Anspruch haftet der Vermieter ohne weiteres für ihr Verschulden (§ 278 BGB.), während gemäß § 831 BGB. bei der unerlaubten Handlung die Möglichkeit der Exkulpation gegeben ist.

Klar ersichtlich ist der Unterschied aus einem Falle, den das Reichsgericht entschieden hat. Gasarbeiter haben in der Wohnung eines Mieters eine neue Gasleitung gelegt. Sie haben es bei dieser Arbeit an der nötigen Sorgfalt fehlen lassen, sodaß in der Nacht Gas ausgeströmt ist und die Mieter der darüber liegenden Wohnung an Gasvergiftung gestorben sind. Hier wird bei einer Haftung des Vermieters aus § 831 BGB. die Wahrscheinlichkeit sehr naheliegen, daß der Vermieter den Exkulpationsbeweis führen kann, zumal, wenn nur ein Gaswerk am Ort ist.[9])

Insoweit es bei den vertraglichen Rechten des Mieters auf seine Kenntnis oder sein besonderes Verhalten ankommt, ist bei der Ehewohnung, die der Mann allein gemietet hat, auch nur sein Wissen maßgebend. Hat er bei Abschluß des Vertrages den Mangel der gemieteten Sache gekannt, so stehen ihm die Ansprüche aus §§ 537, 538 nicht zu (§ 539 BGB.). Ebenso ist es, wenn ihm der Sachmangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist, es sei denn, daß der Vermieter den Fehler arglistig verschwiegen hat (§§ 539, 460 BGB., anders bei Rechtsmängeln, § 541 BGB.). Das gleiche gilt, wenn der Mann in Kenntnis des Mangels vorbehaltlos in die Wohnung eingezogen ist (§§ 539, 464 BGB.). In allen den Fällen ist die Kenntnis der Ehefrau nicht maßgebend. Sie wird aber eine Vermutung dafür sein, daß auch der Ehemann Bescheid gewußt hat, zum mindestens könnte eine grobe Fahrlässigkeit auf seiner Seite vorliegen, wenn seine Ehefrau z. B. die Fehlerhaftigkeit gesehen, er jedoch nichts davon gemerkt hat.

Dem Manne stehen also als Mieter alle vertraglichen Rechte zu. Er ist aber auch andererseits Träger der Pflichten.

Er hat dem Vermieter den vereinbarten Mietzins zu zahlen (§ 535 I, 2 BGB.). Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so stand früher dem Vermieter nach § 554 BGB. das Recht zur fristlosen Kündigung zu, wenn der Mieter für zwei auf-

---

[9]) RG. 102, 232.

einanderfolgende Termine mit der Zahlung des ganzen Mietzinses oder eines Teiles in Verzug war. Auch heute hat der Vermieter auf Grund des Mieterschutzgesetzes noch das Recht, gegen den Mieter vorzugehen, wenn die Voraussetzungen des § 3 MSchG. vorliegen. Eine fristlose Kündigung gibt es infolge der Mieterschutzgesetzgebung nicht mehr. Dagegen hat der Vermieter das Recht, vor dem Mietschöffengericht die Mietaufhebungsklage zu erheben.

Dem Rechte des Mieters auf Benutzung der überlassenen Räume entspricht auf der anderen Seite seine Obhutspflicht. Bei dem Gebrauch der Wohnung hat der Mann gemäß § 276 BGB. Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten. Wird die Wohnung infolge seines Verschuldens beschädigt, so ist er dem Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet, es sei denn, daß es sich um Veränderungen oder Verschlechterungen handelt, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch der Wohnung herbeigeführt sind (§ 548 BGB.).[10])

Der Mann ist nur berechtigt, die Wohnung vertragsgemäß zu gebrauchen. Bei vertragswidrigem Gebrauch kann der Vermieter nach Abmahnung auf Unterlassung klagen (§ 550 BGB.). Früher konnte er außerdem fristlos kündigen, wenn durch den trotz Mahnung fortgesetzten vertragswidrigen Gebrauch seine Rechte in erheblichem Maße verletzt wurden (§ 553 BGB.). Auch hier ist anstelle der fristlosen Kündigung nach § 2 MSchG. die Mietaufhebungsklage getreten. Den Mann trifft als Mieter die Verpflichtung, auftretende Mängel dem Vermieter anzuzeigen (§ 545 BGB.), nach Beendigung der Mietzeit muß er dem Vermieter die gemietete Wohnung zurückgeben (§ 556 BGB.). Aber nicht nur für sein eigenes Verhalten ist der Mann dem Vermieter gegenüber verantwortlich, er muß auch als Mieter der Ehewohnung für seine Frau einstehen, die mit ihm zusammen die gemieteten Räume benutzt. Die Obhut über die Ehewohnung und die Instandhaltung der gemieteten Räume ist nach § 1357 BGB. Sache der Ehefrau und zwar ohne Rücksicht auf die Vermögensverhältnisse der Ehegatten. Selbst wenn die Arbeiten in der Wohnung durch Hausangestellte ausgeführt werden, hat doch die Frau als Leiterin des Hauswesens die Tätigkeit zu beaufsichtigen und anzuleiten. Mit der Obhut über die Ehewohnung überträgt der Mann seiner Frau zugleich die Erfüllung der mit der Benutzung der Wohnung verbundenen Verpflichtung. Er haftet daher für das Verschulden seiner Frau gemäß § 278 BGB.[11]) Daß der Mieter für ein Verschulden seiner Ehefrau

[10]) Planck § 548 Ziff. 3 S. 827; Enneccerus § 351, I, 1, S. 400; Mittelstein S. 286 und 313; Niendorff S. 222, 223.

[11]) Staudinger § 549, II, 2 S. 467; § 553, II, 2, S. 484; Planck § 548 Ziff. 3 S. 827; § 278 Ziff. 2 b β S. 230; Oertmann § 549 Ziff. 7 c S. 777;

und seiner Hausangestellten einstehen muß, geht einmal aus § 549, II BGB. hervor. Hat der Mieter schon ein Verschulden Dritter zu vertreten, denen er Räume untervermietet hat, selbst wenn der Vermieter damit einverstanden war, so muß er erst recht für die Ehefrau einstehen, die sein Mietrecht ausübt, indem sie mit ihm die von ihm gemietete Ehewohnung inne hat. Nach der Ansicht von Fuchs [12]) bedarf es zur Begründung der Haftung des Ehemannes für seine Frau nicht der Heranziehung des § 278 BGB., da die Miete selbst den Fall schon völlig regelt. Nach dem Mietvertrag sind die Räume zur Benutzung beider Eheleute bestimmt. Die Aufnahme der Frau in die Wohnung und ihre Mitbenutzung gehören danach zum vertragsmäßigen Gebrauch des Mieters. Deshalb soll er auch haftbar sein für Beschädigungen, die durch die Frau herbeigeführt werden.

Der Ehemann darf selbst keinen vertragswidrigen Gebrauch von der Wohnung machen, er muß aber auch dafür einstehen, daß seine Frau es nicht tut. Auch in dem Falle könnte der Vermieter sonst nach §§ 550, 553 BGB. bezw. § 2 MSchG. vorgehen. § 2 MSchG. gibt dem Vermieter ausdrücklich das Recht, die Mietaufhebungsklage zu erheben, wenn eine Person, die zum Hausstande des Mieters gehört, vor allem also der Ehegatte, sich eine der im § 2 aufgezählten Verfehlungen zuschulden kommen läßt. Das Gleiche muß für die Bestimmungen der §§ 550, 553 BGB. schon vor dem Inkrafttreten des Mieterschutzgesetzes gelten. Das geht aus dem Wortlaut des § 553 hervor. Das Kündigungsrecht griff Platz, wenn ein Dritter, dem der Gebrauch überlassen ist, einen vertragswidrigen Gebrauch von der Sache machte, erst recht aber auch, wenn die Frau einen rechtswidrigen Gebrauch für ihren Ehemann ausübt. [13])

Bei den Pflichten des Mannes ist noch besonders hervorzuheben, daß dem Manne nach § 549 BGB. nicht das Recht zusteht, ohne Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der gemieteten Sache einem Dritten zu überlassen. Das Mieterschutzgesetz gibt in § 2 dem Vermieter sogar das Recht, die Mietaufhebungsklage zu erheben, wenn der Mieter unberechtigt dritte Personen in die Wohnung aufnimmt. Hervorzuheben ist, daß die Ehefrau naturgemäß nicht unter diese Bestimmung fällt. Hat also der Ehemann zunächst als Junggeselle die Wohnung allein innegehabt und nimmt er dann nach seiner

---

Fortsetzung der Anm. 11.
RGRKomm. § 548 Ziff. 1 S. 176; Enneccerus § 267 II, 3 S. 144 N. 10; § 341 I, 1 S. 400 N. 4; Dernburg § 68 S. 172 Anm. 8; Mittelstein S. 315; ArchBürgR. 28, 112 ff.; RG. 51, 20; Breitmeyer S. 14.

[12]) Gruch. 63, 277 ff., 309 ff.

[13]) Staudinger § 550, II, 1 S. 472; Mittelstein S. 306; Niendorff S. 240; Krüger-Herbot S. 242.

Verheiratung seine Ehefrau ohne ausdrückliche Erlaubnis des Vermieters zu sich, so kann dieser nicht mit Erfolg die Mietaufhebungsklage anstrengen. Der Mann überläßt der Ehefrau nicht den Gebrauch seiner Wohnung, er übt ihn auch weiterhin aus. Die Frau hat nur die Mitbenutzung der Ehewohnung. Diesen Fall trifft aber § 549 BGB. nicht. Er denkt vielmehr an den selbständigen Gebrauch durch einen Dritten, z. B. bei der Untermiete.[14])

Die Ueberlassung des Mitgebrauchs an den anderen Ehegatten muß als erlaubt gelten und kann nicht ein Recht zur Mietaufhebungsklage geben.[15]) Im Hinblick auf die herrschende Wohnungsnot liegt ein Bedürfnis vor, diese Zulässigkeit der Aufnahme des Ehegatten in möglichst großem Umfange anzuerkennen. Nach herrschender Rechtssprechung ist daher § 2 MSchG. auch dann nicht anwendbar, wenn der Mieter den Mann seiner Tochter mit in die Wohnung aufnimmt, obwohl hier unter Umständen zwei Haushaltungen geführt werden.[16])

b) Die Rechte und Pflichten der Ehefrau gegenüber dem Vermieter.

Auf Grund des Mietvertrages ihres Ehemannes ist die Frau zur Mitbenutzung, nicht aber zum selbständigen Gebrauch der Ehewohnung berechtigt.[17]) Sie hat nach herrschender Ansicht keinen Besitz an den Räumen der Ehewohnung, sie übt die Obhut nur für ihren Ehemann aus und ist daher Besitzdienerin. (§ 855 BGB.)[18]) Durch die Mitbenutzung erlangt die Frau nicht die Rechtsstellung einer Mieterin mit ihren Rechten und Pflichten. Zu prüfen ist aber, ob sie nicht in beschränktem Umfange selbständige Rechte aus dem Vertrag ihres Mannes herleiten kann. Gewiß hat die Frau nicht ein selbständiges Recht auf Gebrauchsüberlassung, da ihr nur ein Mitbenutzungsrecht neben ihrem Manne zusteht. Es fragt sich jedoch, ob sie einen selbständigen Anspruch auf Schadens-

[14]) Staudinger § 549 III, 2 S. 465; Planck § 549 II S. 828; RGR-Komm. § 549, 1 S. 177; Niendorff S. 229; Mittelstein S. 69; Kiefersauer S. 265; ArchBürgR. 27, 115/16; JW. 1924 S. 761.

[15]) Stern § 2 B. 1 d, dd S. 73; Hertel § 2 II, 2 c S. 50; vgl. Goetzel § 2 B. 1 S. 65; Krüger-Herbot § 2, 5 S. 243; JW. 1924, 761; Einigungsamt 1926, 482; Bl. f. Rpfl. 1927, 2.

[16]) Bl. f. Rpfl. 1926 S. 77; Einigungsamt 1926 S. 482; a. A. Bl. f. Rpfl. 1927 S. 2.

[17]) Staudinger § 549, I, 4 S. 463; vgl. Goetzel § 27, VIII S. 185; Hertel Ergbd. S. 525; Hadamczik, Mietgericht 27, 125 Kipp ebd. 1927, 141.

[18]) RG. 51, 20; Hertel S. 525; RGRKomm. § 548 Ziff. 10 S. 146; Lilienthal, Mietger. 1927 S. 142; a. A. Hadamczik, Mietgericht 1927, S. 125, der das nach § 855 BGB. erforderliche Abhängigkeitsverhältnis vermißt; s. die Widerlegung bei Lilienthal a. a. O.

ersatz gegenüber dem Vermieter hat, wenn sie sich infolge von Mängeln der gemieteten Räume oder ihrer Zugänge (z. B. bei Glatteis im Hauseingang oder infolge Schadhaftigkeit der Treppe oder des Treppengeländers) körperlich verletzt hat. Daß sie unter Umständen einen Deliktsanspruch gegenüber dem Vermieter hat, bedarf keiner Erörterung. Voraussetzung dafür ist nicht, daß die betreffenden Räume dem Verkehr eröffnet sind, es genügt, daß der Vermieter die Benutzung dem Mieter gestattet hat. Er ist deshalb verpflichtet, Gefahren, die durch die Benutzung der Räume entstehen können, abzuwenden.[19]) Wichtig ist, ob die Frau auch vertragliche Rechte geltend machen kann, da diese, wie bereits ausgeführt, unter Umständen weitergehend sind. (S. oben S. 13.) Vertragliche Ansprüche stehen zwar der Ehefrau nicht aus einem von ihr geschlossenen Mietkontrakt zu, wohl aber auf Grund des Vertrages ihres Ehemannes aus Vertrag zugunsten Dritter. (§ 328 i. V. m. § 538 BGB.) Der Ehemann, der einen Mietvertrag abschließt, will dabei auch die Interessen seiner Frau nach Möglichkeit wahrnehmen. Er will ihr im Falle einer Verletzung die gleichen Rechte verschaffen, die er selbst gegenüber dem Vermieter hat. Die Frau insoweit schlechter als den Mann zu stellen, würde dem Rechtsgefühl und der Vertragsabsicht des Mannes widersprechen.[20])

Wie liegt aber der Fall, wenn die Frau erst später in die Wohnung eingezogen ist, der Mann also nicht von vornherein für sie mitgemietet hat? M. E. kann die Frau hier keine selbständigen Rechte geltend machen. Bei Abschluß des Mietkontraktes konnte der Mann noch keinen Vertrag zu ihren Gunsten abschließen. Es läßt sich auch nicht sagen, daß ein solcher Vertrag für den Fall einer späteren Eheschließung stillschweigend getätigt ist. Ein selbständiger Anspruch auf Schadensersatz steht in diesem Falle der Ehefrau nur dann zu, wenn es bei ihrem Einzuge zwischen ihrem Manne und dem Vermieter vereinbart ist. Es bedarf dazu allerdings keines ausdrücklichen Vertragsabschlusses, vielmehr können die Mietparteien die Vereinbarungen auch stillschweigend abschließen.

Hat der Ehemann während des Bestehens der Ehe die gemeinsame Wohnung gemietet, so kann also die Ehefrau selbständig vom Vermieter Ersatz des ihr persönlich durch Schadhaftigkeit der Wohnung entstandenen Schadens verlangen. Dagegen ergibt § 328 i. Verb. m. § 538 BGB. keinen Anspruch

[19]) RG. 90, 65.

[20]) Staudinger § 535, B. V. 1 b S. 408; vgl. aber § 538, I, 1 h S. 429; RGRKomm. § 536 Anm. 3 S. 159; § 538 Anm. 4 S. 165; Vidal-Hadamczik S. 139, 140; Niendorff S. 229; Hertel § 19, I S. 183; Ergdb. S. 527; Hadamczik Mietger. 1927 S. 125; Kipp ebd. S. 141; DWohn-Arch. 1926, 614; Recht 1908 S. 2144; 1921 Nr. 2368; RG. 91, 22 u. 24; 102, 232. a. A.: Planck § 535 Anm. 15 S. 806; Mittelstein S. 242; OLG. 10, 253.

der Ehefrau, wenn der Mann infolge einer Mangelhaftigkeit der Wohnräume gestorben ist. Dieser Anspruch läßt sich vielmehr nur aus §§ 823 ff. BGB. herleiten. Das Recht aus § 328 BGB. ist ein abgeleitetes und daher notwendig schwächer als das Vertragsrecht des Ehemannes. Der Vertrag zugunsten der Ehefrau ist nur dahin abgeschlossen, daß sie selbst ohne Gefahr für ihr Leib oder Leben die Ehewohnung benutzen, also im Falle einer eigenen Verletzung, nicht aber auch bei einer des Ehemannes, Schadensersatz verlangen kann.[21])

Weitergehende Rechte stehen der Frau nicht zu, sie kann z. B. kein Kündigungsrecht geltend machen, denn der Vertrag zugunsten Dritter räumt ihr diese Befugnis nicht ein.

Hat die Ehefrau infolge der Besonderheit der Ehewohnung mithin gewisse Rechte gegenüber dem Vermieter, wenn auch Mieter allein der Ehemann ist, so ist sie doch auf Grund der Mitbenutzung der Wohnung dem Vermieter in keiner Weise vertraglich verpflichtet. Beschädigt sie die Wohnräume, so muß der Ehemann als Mieter dafür aufkommen, sie selbst kann nur nach den Vorschriften über unerlaubte Handlung haften. Ebenso trifft die Ehefrau auch keine Haftung für die Miete.[22]) Hierbei kommt auch nicht der Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung in Frage; denn die Frau hat den Gebrauch der Ehewohnung nicht ohne rechtlichen Grund ausgeübt, vielmehr war ihr Mann kraft Vertrages zum Besitz der Wohnung und sie selbst auf Grund des Familienrechts zur Mitbenutzung berechtigt.

Eine Haftung der Ehefrau ist dagegen gegeben bei den vertraglichen Güterständen gemäß §§ 1458, 1529 und 1549 BGB., da das Gesamtgut hier den Gläubigern des Mannes haftet.[23]) Vor allen Dingen haftet die Ehefrau aber auch persönlich für die Zahlung der Mietzinsen für die gemieteten Räume, wenn sie durch ihre Unterschrift unter den Mietvertrag ihres Mannes die Schuld mit übernommen hat. In diesem Falle sind beide Ehegatten im Zweifel Gesamtschuldner. (§ 427 BGB.) Für die Gesamtschuld der Frau haftet auch ihr eingebrachtes Gut, denn die Genehmigung des Mannes ist auf Grund der gemeinsamen Unterschrift zu vermuten.[24]) Eine Leistung der Ehefrau befreit daher den Ehemann von seiner Verpflichtung und umgekehrt. (§§ 421, 422 BGB.) Eine Kündigung des Ehemannes befreit auch die Frau von künftigen Mietzinszahlungen. Das ergibt sich aus der Besonderheit des über die Ehewohnung abgeschlossenen Vertrages. Nur der Mann hat gemietet,

---

[21]) Staudinger § 535, B V. 1 b S. 408; § 538, I h S. 429; RGR-Komm. § 538 Anm. 4 S. 165; DWohnArch. 1926 S. 614; OLG. 5, 373.
[22]) Staudinger § 535 B. III, 2 S. 403.
[23]) Staudinger § 535 B. III, 2 S. 403.
[24]) Staudinger § 1395, 3 b S. 303; Bosse S. 44.

er allein kann kündigen. Die Frau hat lediglich die Haftung für die Mietzinsen übernommen. Kündigt nun der Ehemann, so endet damit auch die Verpflichtung zur Mietzinszahlung, für die allein die Frau einzustehen hat.

c) Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters.

Für alle seine Forderungen aus dem Mietverhältnis hat der Vermieter nach § 559 BGB. ein gesetzliches Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters. Dieses Recht steht dem Vermieter bei einer Ehewohnung, die der Mann gemietet hat, ohne weiteres an dessen Sachen zu. Es erstreckt sich jedoch nicht auf die der Ehefrau und der Kinder, und zwar auch dann nicht, wenn die Ehefrau, wie eben ausgeführt, mit zur Zahlung der Mieten verpflichtet ist. Es handelt sich zwar um eine Mietforderung, das gesetzliche Pfandrecht erstreckt sich jedoch nur auf die Sachen des Mieters, d. i. im vorliegenden Falle nur der Ehemann. Eine Ausdehnung des gesetzlichen Pfandrechts wie im Allgemeinen Landrecht kennt das Bürgerliche Gesetzbuch nicht mehr. Wie in den Motiven II S. 405 ausgeführt ist, würde sonst die Frau in gewissen Fällen im Widerspruch zu den allgemeinen Grundsätzen des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit ihrem Vermögen für die Schulden des Ehemanns haften.[25])

Ein gesetzliches Pfandrecht an den Sachen der Ehefrau steht dem Vermieter nur bei den vertraglichen Güterständen zu, soweit die Sachen der Frau zum Gesamtgut gehören, dem der eheliche Aufwand zur Last fällt. Denn das Gesamtgut ist gemeinschaftliches Vermögen beider Ehegatten und haftet den Gläubigern des Mannes (§§ 1438, 1458, 1459, 1519, 1529, 1530, 1549 BGB.).[26])

Ein gutgläubiger Erwerb des Pfandrechts an den Sachen der Ehefrau kommt nicht in Frage, da es sich hier um ein gesetzliches Pfandrecht handelt, das ohne Besitzübertragung nur durch die Einbringung in die Ehewohnung entsteht, die Vorschrift über den Schutz des guten Glaubens in § 1207 BGB. mithin nicht anwendbar ist.[27]) Dem Vermieter kommt aber

[25]) Bosse S. 3.

[26]) Staudinger § 559, IV, 2 b S. 506; RGRKomm. § 559 Anm. 2 S. 192; Planck § 559 Anm. 2 b α S. 846; Oertmann § 559, 3 d S. 798; DJZ. 1905 S. 1079; Enneccerus § 353 I, 1 S. 405; Goldmann-Lilienthal § 157 Anm. 2 S. 568; Niendorff S. 395; Mittelstein S. 71 und 487; Ruth S. 234; Hadamczik Mietger. 1927, 125; Breitmeyer S. 11.

[27]) Staudinger § 559, IV, 2 d S. 507; Planck § 559, 2 b γ S. 846; Wolff § 163, III, 2 S. 611; Goldmann-Lilienthal § 157, 2 S. 568; Enneccerus § 353, I, 1 N. 4 S. 405; Bosse S. 11; a. A.: Scherer DJZ. 1900 S. 202.

die Vermutung des § 1362 BGB. zugute. Danach gilt die Ausübung des Pfand- und Selbsthilferechts seitens des Vermieters an allen Sachen, die sich in der Ehewohnung befinden, außer denen, die nur zum persönlichen Gebrauch der Frau gehören, (§ 1362, II BGB.) als rechtmäßig, bis die Ehefrau ihr Eigentum bewiesen hat.[28])

Außerdem steht dem Vermieter auch das Anfechtungsrecht nach § 3 d. Ges. v. 21. Juni 1879 zu, wenn der Ehemann seine Sachen seiner Ehefrau in den letzten zwei Jahren geschenkt (Ziff. 4) oder ihr im letzten Jahre verkauft hat, es sei denn, daß die Frau beweisen kann, daß ihr von einer Absicht des Mannes, seine Gläubiger zu benachteiligen, nichts bekannt war (Ziff. 2).[29])

d. Die Stellung der Ehegatten im Prozeß mit dem Vermieter.

Kommt es auf Grund des Mietvertrages zu einem Prozeß, so ist der Mann als Mieter allein legitimiert. Er ist auf Zahlung des Mietzinses zu verklagen, anders jedoch, wenn eine kumulative Schuldübernahme seitens der Ehefrau vorliegt. Hier kann der Vermieter seine Klage gegen beide Ehegatten richten mit dem Antrage, sie als Gesamtschuldner zur Zahlung und den Mann zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut seiner Ehefrau zu verurteilen.

Wie die Kündigung dem Manne als Mieter der Ehewohnung gegenüber auszusprechen ist, so richtet sich die Mietaufhebungsklage nach §§ 2—4 MSchG. auch nur gegen ihn. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß es sich um eine Ehewohnung handelt. Aus diesem Grunde kann unter Umständen die Klage aus § 4 MSchG. abgewiesen werden, wenn das eigene Interesse des Vermieters nicht so groß ist wie dasjenige des Mieters an der Ehewohnung. Auch kann dem Mieter im Hinblick auf seine Familie der Anspruch auf eine Ersatzwohnung gegeben werden.

Ist der Mann zur Räumung der Wohnung verurteilt, so kann der Vermieter auch von der Frau verlangen, daß sie die Wohnung verläßt. Ist der Mann nicht mehr zum Besitz berechtigt, so hat auch die Frau kein Recht mehr auf Mitbenutzung. Kann man nun zugleich mit der Klage gegen den Ehemann auf Aufhebung des Mietverhältnisses auch gegen die Frau auf Herausgabe der gemieteten Räume gemäß § 985 BGB. klagen?

---

[28]) Staudinger § 559, IV, 2 S. 506; RGRKom. § 569, 2 S. 192; Planck § 559, 2 b α S. 846; Niendorff S. 395.

[29]) Staudinger § 559, IV, 2 b S. 507.

Das Landgericht II Berlin hat m. E. mit Recht die Frage verneint mit der Begründung, daß für den Anspruch gegen die Ehefrau die Aufhebung des Mietverhältnisses ihres Ehemannes Voraussetzung ist. Erst durch das Urteil gegen den Mann sei also das Recht gegenüber der Frau geschaffen.[30])

Hertel hält dieser Entscheidung entgegen, daß schon auf Grund des Titels gegen den Ehemann die Räumung gegen die Frau betrieben werden kann, da sie kein eigenes Recht auf selbständigen Gebrauch der Wohnung hat. Es bedürfe ihr gegenüber eines vollstreckbaren Titels nur, wenn sie sich ein selbständiges Recht anmaßt. Dann könnten die Klagen aber auch verbunden werden, denn das Urteil gegen die Ehefrau stelle dann nur fest, daß sie ein selbständiges Recht auf Benutzung der Wohnung nicht hat und infolge der Verurteilung des Mannes mit ihm die Ehewohnung verlassen muß.[31])

Ich halte diese Ansicht Hertels jedoch nicht für zutreffend. Die Entscheidung gegenüber der Frau setzt, da sie auf Räumung verklagt und nicht eine Feststellungsklage über ihr Mietrecht erhoben ist, voraus, daß die Mietaufhebungsklage gegen ihren Ehemann entschieden ist. Von dem Ausfall der Entscheidung hängt notwendig auch das Urteil gegen die Frau ab. Sie kann nicht zur Räumung verurteilt werden, wenn die Klage gegen den Mann abgewiesen ist. Zwar stellt das Urteil nach dem Klagantrage zugleich fest, daß die Frau kein eigenes Mietrecht hat, die Klageabweisung bedeutet aber nicht etwa, daß ihr ein selbständiges Mietrecht zusteht. In diesem Falle wird über die Frage gar nicht entschieden, sondern nur über das Mietrecht des Mannes und das damit verbundene Mitbenutzungsrecht der Ehefrau.

e. Die Zwangsvollstreckung in der Ehewohnung.

Ist der Ehemann in einem Prozeß zur Zahlung der Mietzinsen verurteilt, so kann ohne weiteres gegen ihn die Zwangsvollstreckung in der Ehewohnung betrieben werden; denn alle in der Wohnung befindlichen Sachen stehen in seinem alleinigen Gewahrsam. Die Frau hat an den Sachen ihres Mannes keinen eigenen Besitz. Sie ist, wie bereits ausgeführt, in Ansehung der Ehewohnung und hinsichtlich der im Eigentum des Mannes befindlichen Gegenstände nur Besitzdienerin und hat keinen Mitgewahrsam.[32]) Ihr Mit-

[30]) DWohnArch. 1926, 132.
[31]) Hertel ErgBd. S. 525.
[32]) RGRKomm. § 548, 10 S. 176; Sydow-Busch § 808, 1 S. 887; Hertel S. 525; RG. 51, 20.

gebrauch an der Ehewohnung steht einer Pfändung daher nicht entgegen (§ 809 ZPO.). Dasselbe gilt, wenn es sich um die Vollstreckung von Urteilen handelt, die nicht auf Grund des Mietvertrages vom Vermieter, sondern von anderen Gläubigern erwirkt sind. Die Zwangsvollstreckung ergreift alle Sachen, die im Eigentum des Mannes stehen, ferner aber auch das Gesamtgut bei den vertraglichen Güterständen, denn dazu bedarf es nach § 740 ZPO. nur eines Titels gegen den Ehemann.

Einer Pfändung von Sachen seiner Ehefrau in der Wohnung kann der Mann widersprechen. Denn er hat den Gewahrsam an der Ehewohnung und damit auch an den Sachen der Frau, die sich in den gemieteten Räumen befinden. [33])

Im vorliegenden Falle ist der Mann außerdem alleiniger Mieter und selbständiger Besitzer der Wohnung und hat das Recht auf den Besitz an den eingebrachten Sachen seiner Frau bezw. am Gesamtgut. Nur in die Sachen, die zum ausschließlichen Gebrauch der Ehefrau dienen, kann der Gläubiger ohne Zustimmung des Ehemannes die Vollstreckung betreiben und zwar ohne Rücksicht auf den unter den Gatten bestehenden Güterstand, denn dieser regelt ebenso wie die Vermutung der §§ 1362, 1527 BGB. nur das Recht an den Sachen, aber nicht den Gewahrsam, d. h. die tatsächliche Herrschaft über die Gegenstände. [34]) Diese steht dem Manne aber an Sachen, die zum persönlichen Gebrauch seiner Frau dienen, nicht zu. Zum Zwecke der Vollstreckung in diese Gegenstände darf der Gerichtsvollzieher auch die Ehewohnung betreten, denn der Gewahrsam des Mannes wird dadurch nicht verletzt. [35])

In der Regel bedarf es zur Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut der Ehefrau auch eines Titels gegen den Mann auf Duldung der Zwangsvollstreckung gemäß § 739 ZPO., es sei denn, daß die Ehefrau selbständig ein Erwerbsgeschäft betreibt (§ 741 ZPO.). Ist der Ehemann zur Duldung der Zwangsvollstreckung verurteilt, so kann er natürlich nicht der Pfändung von Sachen, die sich in der Ehewohnung befinden, widersprechen. Denn da ein Titel gegen ihn vorliegt, ist er nicht mehr Dritter im Sinne des § 809 ZPO.

Anders liegt der Fall, wenn die Ehefrau Handelsfrau ist, und es mithin gemäß § 741 ZPO. zur Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut keines Titels gegen den Mann be-

---

[33]) Stein § 808, II S. 678; Sydow-Busch § 808, 1 S. 887; Goldmann § 808, II 1 und 3 S. 143, 144 und 4a S. 146; Bl. f. Rpfl. 1910 S. 49.

[34]) Stein § 808. II S. 678.

[35]) Bl. f. RA. Bd. 54 S. 44 ff.; 66, 472; Stein § 808 II, 6 S. 680; Sydow-Busch § 808, 1 S. 887; Falkmann DJZ. 1900 S. 178; vgl. Bl. f. Rpfl. 1910 S. 48 ff.; Goldmann § 808, II 3a S. 145; § 808, 4a S. 147.

darf. Hier muß der Mann der Pfändung in der Ehewohnung zustimmen (§ 809 ZPO.). Es bedarf zwar keines Titels gegen den Mann, wenn der Gläubiger sich zum Zwecke seiner Befriedigung an das eingebrachte Gut halten will, wohl aber, wenn in Sachen, die sich im Besitz des Mannes befinden, ohne seine Zustimmung vollstreckt werden soll.

Es handelt sich hier um zwei ganz verschiedene Fragen:

1. Kann überhaupt in das eingebrachte Gut der Frau, das der Verwaltung und Nutznießung des Mannes unterliegt, vollstreckt werden?
2. Ist die Vollstreckung ausführbar, wenn der Mann, der nicht Vollstreckungsschuldner ist, die Sachen seiner Frau im Besitz hat?

Die erste Frage ist auf Grund der ausdrücklichen Bestimmung des § 741 ZPO. zu bejahen, während es für die Durchführbarkeit der Zwangsvollstreckung m. E. der Zustimmung des Ehemannes bedarf. In seinem Gewahrsam befinden sich die Sachen. Er ist andererseits Dritter, denn ein vollstreckbarer Titel gegen ihn liegt nicht vor. Die Ausnahme des § 741 ZPO. besteht darin, daß ohne einen Titel gegen den Ehemann in das eingebrachte Gut der Frau und in das Gesamtgut vollstreckt werden kann. Sie bezieht sich also auf das Vermögen, das der Zwangsvollstreckung unterworfen ist. Nicht aber geht die Ausnahme auch dahin, daß entgegen der Bestimmung des § 750 ZPO. auch gegen Personen vollstreckt werden kann, die in der Klausel nicht bezeichnet sind. Der Mann kann durch das Urteil gegen seine Frau niemals Schuldner im Sinne des § 808 ZPO. werden. Dafür spricht außer dem Fehlen der Voraussetzung des § 750 ZPO. auch, daß der Mann in dem Prozeß gegen seine Frau gar nicht Partei war und gehört wurde. Andernfalls würde der Mann auch zur Ableistung des Offenbarungseides verpflichtet sein (§ 807 ZPO.) und alle Rechte des Schuldners z. B. nach §§ 732, 766, 767 ZPO. haben. Ist der Mann aber nicht Schuldner, dann ist er Dritter i. S. des § 809 ZPO., da § 741 ZPO. nicht ausdrücklich die Anwendbarkeit des § 809 ausschließt. Der Meinung Hellwigs,[36]) daß im Falle des § 741 ZPO. der Vollstreckungstitel gegen die Frau materiell auch gegen den Ehemann gelte und damit formell gegen ihn die Vollstreckung betrieben werden kann, vermag ich mich nicht anzuschließen. Hellwig selbst führt aus, daß dadurch völlig von der Bestimmung des § 750 ZPO. abgewichen wird. Zu einer so weitgehenden Auslegung des § 741 ZPO. berechtigt aber weder sein Wortlaut, noch seine Entstehungsgeschichte. Daß der Gesetzgeber diese Ausnahme nicht machen wollte, ergibt sich aus den Motiven.[37])

[36]) Anspruch u. Klagrecht S. 328.
[37]) Mot. IV S. 369.

§ 741 ZPO. bedeutet nur, daß der Gläubiger wie in das Vorbehaltsgut, so auch in das eingebrachte Gut der Frau vollstrecken lassen kann. Hat der Mann aber den Gewahrsam an diesen Sachen seiner Frau, so bedarf es seiner Zustimmung bezw. eines Titels gegen ihn auf Duldung der Zwangsvollstreckung, oder der Gläubiger muß den Herausgabeanspruch der Frau pfänden und überweisen lassen. § 741 ZPO. hat damit nicht die praktische Folge, die nach § 739 ZPO. gegeben ist. Das ergibt sich daraus, daß eben im Falle des § 739 ein Titel gegen den Mann vorliegt. — M. E. muß also der Ehemann stets seine Zustimmung geben, wenn auf Grund eines Titels gegen die Ehefrau in der Ehewohnung gepfändet werden soll, es sei denn, daß es sich um Sachen handelt, die zum ausschließlichen Gebrauch der Frau dienen, oder daß er zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut verurteilt ist.[38])

f) Der Einfluß des Konkurses eines Ehegatten auf den Mietvertrag des Mannes.

Endlich ist noch darzutun, welche Rechtsfolgen der Konkurs einer Partei auf den Mietvertrag hat. Fällt der Vermieter in Konkurs, so ist es ohne Bedeutung, wer Mieter der Ehewohnung ist, der Mann, die Frau oder beide gemeinschaftlich. Stets bleibt, wenn die Wohnung bereits dem Mieter überlassen war, auch der Vertrag der Konkursmasse gegenüber wirksam (§ 21, I KO.). Hinsichtlich der Gültigkeit von Vorausverfügungen des Vermieters und der Wirkung einer Veräußerung des Grundstücks durch den Konkursverwalter s. § 21, II und III KO. War die Wohnung noch nicht überlassen, kann der Konkursverwalter seinerseits erfüllen und Gegenleistung vom Mieter, d. i. in diesem Falle der Ehemann, verlangen. Andernfalls hat der Mieter eine Ersatzforderung (§ 17 KO.).

Fällt der Ehemann in Konkurs, so können, wenn die Wohnung bereits überlassen war, Vermieter und Konkursverwalter kündigen und zwar ohne Rücksicht darauf, daß es sich um eine Ehewohnung handelt; denn Mieter ist nur der Ehemann; im Falle seines Konkurses sind daher die Rechte aus

[38]) Stein vor § 735 ff., II S. 513; § 741, III S. 527; § 808, II, 6 S. 680; Förster-Kann § 741, 5 S. 512; Sydow-Busch-Krantz § 740, 4 S. 811; a. A. § 741, 4 S. 812, s. § 808, 1 S. 887; Goldmann § 808, II, 4a S. 145/6; Planck in DJZ. 1900 S. 77 und 246; Gruch. 43, 139; OLG. 5, 131; 10, 373; 21, 228; a. A. Hellwig Anspruch und Klagrecht S. 328; Falkmann in DJZ. 1900, 175, 356; OLG. 5, 329; Preuß. Geschäftsanweisung f. Gerichtsvollzieher v. 24. 3. 1924 § 57, 1 c.

§§ 19, 20 KO. gegeben. Kündigt der Verwalter, so hat der Vermieter einen Anspruch gegen die Konkursmasse auf Schadensersatz, jedoch keinen Anspruch gegen die Ehefrau.

War die Ehewohnung noch nicht vom Vermieter überlassen, so kann er vom Vertrage zurücktreten (s. § 20 KO.).

Hat die Frau die Mietschuld ihres Mannes mit übernommen, so bleibt sie dem Vermieter für die bereits entstandenen Mietzinsen verhaftet, auch wenn auf Grund des Konkurses der Vertrag gekündigt ist.

Ohne rechtliche Bedeutung für den Mietvertag des Ehemannes ist es dagegen, wenn die Ehefrau in Konkurs fällt, da sie ja nicht Mieterin ist, mithin die §§ 19, 20 KO. nicht zur Anwendung gelangen können.

II. Die Ehefrau hat den Mietvertrag abgeschlossen.

1. Die Rechtsstellung der Gatten untereinander.

Hat die Ehefrau mit dem Vermieter einen Mietvertrag abgeschlossen, so ist in erster Linie zu prüfen, ob sie dabei nicht als Vertreterin ihres Mannes gehandelt hat und folglich er, nicht sie, Mieter der Ehewohnung geworden ist.

Hat die Ehefrau vor der Eingehung der Ehe eine Wohnung gemietet, in die sie später ihren Mann aufnimmt, so ist sie allein Mieterin und bleibt es auch, wenn nicht der Mann in den Vertrag mit dem Vermieter eintritt. Dazu genügt aber nicht allein, daß er die Wohnung mitbenutzt und die Mieten zahlt.[1]) Es besteht allerdings die Möglichkeit, daß der Ehemann stillschweigend in den Mietvertrag eintritt, falls nicht nach Ortsrecht gemäß § 6 WohnMangG. die Vorlegung des Mietvertrages beim Wohnungsamt und damit schriftlicher Abschluß erforderlich ist.[2]) Ob im einzelnen Falle ein Eintritt des Mannes erfolgt ist, muß auf Grund der gesamten Umstände geprüft werden. Ein Argument für die Annahme wird allerdings die Zahlung der Mieten durch den Ehemann sein. Sie allein reicht aber nicht aus, zumal im Innenverhältnis, wie noch auszuführen ist, der Mann die Mieten zu zahlen hat. Wenn der Ehemann sich Jahre hindurch als Mieter geriert und der Vermieter stets mit ihm verhandelt hat, ist anzunehmen, daß er in den Mietvertrag eingetreten ist, wenn er diese Absicht hatte.[3])

[1]) a. A. Vidal-Hadamczik § 27 b S. 140.
[2]) Lilienthal. Mietgericht 1927 S. 142.
[3]) Lilienthal Mietger. 1927 S. 142; Kersting, Grundstückswarte 27, 474.

Ist der Mietvertrag zwischen der Frau und dem Vermieter nach der Verheiratung geschlossen worden, so ist die Frau alleinige Mieterin geworden, wenn sie in eigenem Namen kontrahiert hat. Zum Abschluß des Vertrages bedarf es nicht der Einwilligung des Ehemannes (§§ 1399, I, 1439, 1525, II, und 1549 BGB.); denn es handelt sich dabei nicht um eine Verfügung der Ehefrau über ihr eingebrachtes Gut (§§ 1395, 1439, 1525, II, und 1549 BGB.). Die Frau kann sich vertraglich verpflichten,[4]) dem eingebrachten Gut gegenüber ist der Vertrag allerdings nur bei Genehmigung seitens des Ehemannes wirksam. Sie dürfte schon dadurch als erfolgt anzusehen sein, daß der Mann mit in die von seiner Frau gemietete Wohnung einzieht.

Dagegen ist der Ehemann Mieter der Wohnung geworden, wenn die Frau als seine Vertreterin den Vertrag abgeschlossen hat. Im Rahmen der Schlüsselgewalt liegt der Abschluß eines Mietvertrages (ebenso auch die Kündigung der Ehewohnung) nicht; denn das Mieten der Wohnung liegt nicht innerhalb des Wirkungskreises der Frau, es ist nicht „eine eheliche Aufwendung betreffende Besorgung, deren besondere Beschaffenheit nach der bestehenden Sitte auf die Erledigung durch die Ehefrau hinweist".[5])

Es ist also in der Regel eine besondere Vollmacht für die Ehefrau erforderlich, wenn sie für ihren Mann eine Wohnung mieten soll. Die Erteilung der Vollmacht bedarf keiner Form (§ 167 BGB.). Sie erfolgt gegenüber der Ehefrau oder dem Vermieter und kann gegebenenfalls auch durch konkludente Handlung oder stillschweigend erteilt werden.[6]) Ist der Ehemann für längere Zeit ins Ausland verreist, so spricht die Vermutung dafür, daß die Frau zum Abschluß des Mietvertrages bevollmächtigt ist.

Liegt eine Bevollmächtigung der Ehefrau vor, so wird entweder ihr Mann Alleinmieter oder beide Ehegatten, wenn die Frau auch zugleich im eigenen Namen den Vertrag abschließt. In diesem Falle muß sie als Ehefrau und zugleich in Vollmacht ihres Mannes unterschreiben. Die Unterzeichnung „Frau X in Vollmacht ihres Ehemannes" wäre unrichtig gefaßt,[7]) da danach der Mann allein als Kontrahent anzusehen

---

[4]) Staudinger § 535 B. III, 2 S. 403; Niendorff S. 34; Mittelstein S. 74; RGSt. 35, 202 ff.

[5]) RG. 61, 80; Staudinger § 1357, 3 a α S. 186; Mittelstein S. 84; Niendorff S. 47; Planck § 1357, 2 S. 137; Bosse S. 31, 32; vgl. Hadamczik Mietger. 1927, 125; OLG. 18, 13; Bl. f. Rpfl. 1910, 77; Francke SeuffBl. 72, 982; a. A.: Goetzel § 1, V, 5 S. 47; § 27, VIII S. 185; Stern § 1 A. I, 1 a S. 47; Vidal-Hadamczik § 27 b S. 140; Breitmeyer S. 18.

[6]) Mittelstein S. 85; Hadamczik, Mietger. 27, 125; vgl. Staudinger § 425, 3 b β S. 532; OLG. 18, 13.

[7]) OLG. 33, 315; RG. 75, 4; SeuffA. 62 Nr. 52.

wäre. Es genügt aber auch, wenn die Frau nur ihren Namen unter den Vertrag setzt; denn aus der Sachlage geht ohne weiteres hervor (im Text sind beide Ehegatten als Mieter aufgeführt), daß sie damit für sich allein und als Bevollmächtigte ihres Mannes unterzeichnet.

Ist die Ehefrau Alleinmieterin, sei es, daß sie vor der Eheschließung bereits die Wohnung innehatte, sei es, daß sie als Ehefrau im eigenen Namen gemietet hat, so ist ihr Ehemann auf Grund des Familienrechts berechtigt, die Wohnung mit ihr zu teilen (s. oben S. 9); denn die Ehegatten sind einander auf Grund der ehelichen Gemeinschaft zur Wohnungsgemeinschaft verpflichtet. Besonderheiten hinsichtlich der Rechtsstellung der Ehegatten bei Miete der Frau ergeben sich aber aus den Bestimmungen über das eheliche Güterrecht. Das Mietrecht ist ein Teil des Vermögens der Ehefrau. Es gehört daher beim gesetzlichen Güterstand der Verwaltung und Nutznießung zu ihrem eingebrachten Gut (§ 1363 BGB.) und ist der Verwaltung und Nutznießung des Mannes unterworfen.[8]) Er ist berechtigt, die Wohnung seiner Ehefrau in Besitz zu nehmen (§ 1373 BGB.), ihm steht daher der selbständige unmittelbare Besitz, nicht allein der Mitgebrauch der Ehewohnung, zu. Die Frau behält nur den mittelbaren Besitz.[9]) Andererseits ist er seiner Frau zur Zahlung der Mietzinsen verpflichtet; denn einmal gehören die Kosten für die Ehewohnung zum ehelichen Aufwand (§ 1389 BGB.). Hinzu kommt, daß es sich bei den Mietzinsen um wiederkehrende Leistungen für eine Verbindlichkeit der Frau handelt, die dem eingebrachten Gut gegenüber wirksam ist (§§ 1411 ff. BGB.). Ist der Mietvertrag vor der Ehe geschlossen, haftet das eingebrachte Gut ohne weiteres, wenn nach Abschluß, so liegt eine Genehmigung des Ehemannes darin, daß er die gemieteten Räume mit bewohnt. Der Mann muß mithin auch nach § 1386 BGB. die Miete zahlen, sofern sie bei ordnungsmäßiger Verwaltung aus den Einkünften des eingebrachten Gutes der Frau bestritten werden kann.

Leben die Ehegatten in Gütertrennung, so hat der Mann nur Anspruch auf Mitbesitz der Wohnung. Da er den ehelichen Aufwand zu tragen hat, muß er die Miete für die Ehewohnung zahlen, auch wenn Mieter allein die Ehefrau ist (§ 1427, I BGB.). Doch hat die Frau einen angemessenen Beitrag zur Bestreitung des ehelichen Aufwands zu tragen (§ 1427, II BGB.).

---

[8]) Niendorff S. 348; Bosse S. 25; Krüger-Herbot S. 226; Wieluner LZ. 24, 723; DWohnArch. 1927, 368; Mietger. 1928 S. 118; Kipp, Mietger. 1927 S. 141; a. A.: Koehne, JW. 1925 S. 2103.

[9]) Lilienthal Mietger. 1927 S. 142; a. A.: Kersting Grundstückswarte 1927 S. 474.

Liegt eines der vertragsmäßigen Güterrechte vor, so ist zu berücksichtigen, daß das Mietrecht, d. h. das Recht der Ehefrau auf Gebrauchsüberlassung der gemieteten Wohnung, nach herrschender Lehre nicht übertragbar ist. Ist schon die bloße Gebrauchsüberlassung nach § 549 BGB. ohne Zustimmung des Vermieters unzulässig, so erst recht die Abtretung der Mieterrechte an einen Dritten, da hier dem Vermieter ein neuer Gläubiger gegenübertreten würde (§ 399 BGB.).[10]) Infolgedessen kann das Mietrecht nicht zum Gesamtgut gehören (§§ 1439, 1522, 1549 BGB.). Es ist vielmehr Sondergut bezw. eingebrachtes Gut der Ehefrau, das in den Besitz des Mannes gelangt (§ 1373 i. Verb. m. §§ 1525, 1439, 1549 BGB.). Die Mietzinsen fallen, da sie zum ehelichen Aufwand gehören, bei den vertraglichen Güterständen dem Gesamtgut zur Last (§§ 1439, 1529, 1549 BGB.).

Der Ehemann ist nicht berechtigt, über die Ehewohnung zu verfügen, er kann z. B. nicht ohne Zustimmung der Ehefrau Räume vermieten und den Besitz einem Dritten einräumen (§§ 1375, 1395, 1439, 1525, II, 1549 i. Verb. m. §§ 1375, 1395 BGB.). Aber auch die Ehefrau kann allein keine Verfügung über ihre Wohnung treffen. Sie kann z. B. nicht ohne Zustimmung ihres Mannes den Mietvertrag kündigen, es sei denn, daß die Gatten in Gütertrennung leben.

2. Die Rechtsstellung gegenüber dem Vermieter.

a) Die Rechte und Pflichten der Ehefrau.

Gegenüber dem Vermieter ist auf Grund des Mietvertrages die Ehefrau allein Mieterin der Ehewohnung. Sie hat mithin alle die Rechte, die wir oben für den Fall geschildert haben, daß der Mann die Wohnung gemietet hat. Beispielsweise kann die Ehefrau einen Anspruch auf Schadensersatz gegen den Vermieter erheben, wenn sie sich infolge einer Mangelhaftigkeit der Ehewohnung verletzt hat. (§ 538 BGB.) Dieses Recht steht ihr auch dann zu, wenn sie durch eine Verletzung ihres Mannes einen Schaden erlitten hat. Ist z. B. der Mann der Mieterin vermögenslos, so hat die Frau ihm gemäß § 1360, II BGB. Unterhalt zu gewähren. Sie muß also auch die Arztkosten tragen, wenn der Mann, der auf der zur Ehewohnung führenden Treppe zu Fall gekommen ist, sich dabei ernsthaft verletzt hat. Ersatz dieser Ausgaben kann die Ehefrau gemäß § 538 BGB. vom Vermieter verlangen.

Die Kündigungsrechte entstehen in der Person der Ehefrau als Mieterin. Ist sie Beamtin, so steht ihr das besondere

[10]) Enneccerus § 350, I S. 395; Mittelstein S. 598; Niendorff S. 278; Bosse S. 25.

Kündigungsrecht des § 570 BGB. zu. Dagegen löst eine Versetzung des Ehemannes, der Beamter ist, dieses Recht nicht aus; denn Mieter ist allein die Ehefrau. Sie bedarf zur Kündigung ihrer Wohnung, falls nicht Gütertrennung vorliegt, der Einwilligung ihres Ehemannes; denn die Kündigung stellt eine Verfügung über eingebrachtes Gut dar. (§§ 1395, 1439, 1525, II, 1549 BGB.)

Andererseits liegen der Frau als Mieterin auch die vertraglichen Pflichten ob. Sie hat mithin dem Vermieter die Mietzinsen zu zahlen. Die Zahlung ist eine Verfügung der Ehefrau über ihr eingebrachtes Gut, es sei denn, daß sie das Geld aus ihrem Vorbehaltsgut entnimmt. Es bedarf somit zur Entrichtung des Mietzinses der Genehmigung des Ehemannes. Bewohnt er die Wohnung mit seiner Ehefrau, liegt also eine Genehmigung des Mietvertrages vor, dann gilt die Einwilligung zur Zahlung der Mieten als erfolgt. Es verstieße gegen Treu und Glauben, wenn der Mann, der seiner Frau gegenüber die Mietzinsen zu tragen hat, einer von ihr erfolgten Zahlung widersprechen wollte.

Im übrigen sind die Pflichten der Frau dieselben wie die des Ehemannes, wenn er Mieter der Ehewohnung ist. (S. oben S. 13 ff.). Die Frau muß also für ein vertragswidriges Verhalten ihres Ehemannes einstehen. Will der Vermieter kündigen, da die Vertragspflichten nicht erfüllt sind, so muß er die einseitige Erklärung gegenüber der Frau vornehmen, da es sich um ihre Verbindlichkeit handelt. Gegenüber dem eingebrachten Gut ist die Kündigung jedoch nur wirksam, wenn sie auch dem Manne gegenüber abgegeben ist. Da das Mietrecht zum eingebrachten Gut gehört, muß also die Kündigung, außer im Falle der Gütertrennung, zu ihrer Wirksamkeit beiden Ehegatten gegenüber erklärt werden. (§§ 1403, 1525 II, 1439, 1549 BGB.).

b) Die Rechte und Pflichten des Ehemannes der Mieterin.

Die Rechtsstellung des Ehemannes der Mieterin ist mit Ausnahme der Abweichungen, die sich aus dem Familienrecht ergeben, dieselbe, wie die der Ehefrau bei einem Mietvertrage ihres Mannes. Der Ehemann hat nicht die Rechte und Pflichten eines Mieters. Er erwirbt sie auch nicht durch Einzug in die Wohnung seiner Frau und Zahlung der Mieten. Dem Ehemann steht aber im Gegensatz zur Frau bei Miete des Mannes auf Grund des ehelichen Güterrechts außer bei Gütertrennung das Recht auf selbständigen Besitz der Ehewohnung zu. Er kann, da er berechtigt ist, das Mietrecht im eigenen Namen geltend zu machen, vom Vermieter Ueberlassung der

gemieteten Wohnräume an seine Frau oder an sich und seine Frau fordern. (§§ 1380, 1439, 1525, II, 1549 BGB.)

Ein Kündigungsrecht hat der Ehemann mit Ermächtigung des Vormundschaftsgerichts, wenn sich die Frau auf Grund des Mietvertrages zu persönlichen Diensten (Portierwohnung) verpflichtet hat. (§ 1358 BGB.)[1]) Sonst kann der Mann die Ehewohnung nur mit Genehmigung seiner Frau kündigen. (§§ 1375, 1439, 1525, 1549 BGB.) Auch der Ehemann kann einen Anspruch auf Schadensersatz nur aus Vertrag zugunsten Dritter herleiten. Hat die Frau bei Eingehung oder während des Bestehens der Ehe die Wohnung gemietet, so ist auch hier anzunehmen, daß sie den Vertrag zugunsten ihrer Angehörigen abschließen wollte. Man denke nur an den Fall, daß die vermögendere Frau die Ehewohnung durch Zahlung eines Baukostenzuschusses erworben und im eigenen Namen dem Vermieter erkennbar für sich und den Mann als gemeinschaftliche Wohnung gemietet hat. Sie will damit auch ihrem Manne dieselben Ansprüche einräumen, die ihr bei einer Körperverletzung infolge von Mängeln der Wohnung zustehen würden.

Auch hinsichtlich der Pflichten gilt für den Mann zunächst dasselbe, was für die Ehefrau, deren Mann Mieter der Wohnung ist, bereits ausgeführt wurde. Der Vermieter kann z. B. gegenüber dem Ehemann der Mieterin keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Wohnung infolge vertragswidrigen Gebrauches aus dem Vertrage herleiten. (§ 276 i. Verb. m. §§ 535 ff. BGB.)

Etwas besonderes gilt aber hinsichtlich des Anspruchs des Vermieters auf Zahlung des Mietzinses. Im Innenverhältnis muß der Ehemann die Miete zahlen (s. oben S. 27 f.). Aber auch der Vermieter hat beim Güterstand der Verwaltung und Nutznießung einen Anspruch gegen den Mann, wenn die Voraussetzung des § 1386 BGB. vorliegt. Denn der Mann haftet dann als Gesamtschuldner neben seiner Frau für die Zahlung der Miete (§ 1388 BGB.). Bei den vertraglichen Güterständen kann der Vermieter für die Verbindlichkeit der Frau Befriedigung aus dem Gesamtgut verlangen (beim gesetzlichen Güterstand aus dem eingebrachten Gut), wenn der Mietvertrag vor Eingehung der Ehe oder nachher mit Einwilligung des Ehemannes geschlossen ist (§§ 1460, 1531, 1532, 1549 BGB.) (§§ 1411/12 BGB.). Es haftet daher auch in dem Falle der Mann als Gesamtschulder (§§ 1459, II, 1530, II, 1549 BGB.). Dem Vermieter steht es frei, von der Mieterin oder ihrem Ehemanne die Zahlung des Mietzinses zu beanspruchen (§ 421 BGB.).

---

[1]) Mittelstein S. 71.

c) Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters.

Ist die Ehefrau Mieterin der Ehewohnung, so steht dem Vermieter das gesetzliche Pfandrecht an ihren Sachen, nicht dagegen an denen des Ehemannes, zu. Das Pfandrecht am Eigentum der Frau entsteht auch dann, wenn der Vertrag ohne Zustimmung des Mannes abgeschlossen wurde. Das Einbringen der Sachen ist keine Verfügung, sondern nur eine tatsächliche Handlung, zu der die Genehmigung des Ehemannes nicht erforderlich ist. Auf Grund dieser Tätigkeit der Frau entsteht dann das Pfandrecht des Vermieters ohne weiteres und zwar am eingebrachten ebenso wie am Vorbehaltsgut und Gesamtgut der Frau.[2])

d) Die Stellung der Eheleute im Prozeß.

In einem Prozeß mit dem Vermieter ist die Ehefrau als Mieterin Partei. Da das Mietrecht zum eingebrachten Gut gehört, kann sie jedoch im Wege der Klage nur mit Zustimmung ihres Mannes vorgehen. Aber auch der Mann ist nach § 1380 BGB. berechtigt, das Mietrecht seiner Frau gerichtlich und zwar im eigenen Namen geltend zu machen.

Erhebt der Vermieter Klage, z. B. auf Zahlung des Mietzinses, so ist kraft des Mietvertrages die Ehefrau passiv legitimiert, der Ehemann nur dann, wenn er als Gesamtschuldner für die Mietzinsen haftet (s. oben S. 30). Verklagt der Vermieter die Ehefrau auf Leistung, so ist die Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut bei dem Güterstande der Verwaltung und Nutznießung oder einem der vertraglichen Güterstände nur dann zulässig, wenn auch der Ehemann auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut verklagt und verurteilt ist (§ 739 ZPO.), es sei denn, daß die Ehefrau selbständig ein Erwerbsgeschäft betreibt (§ 741 ZPO.). Wird die Ehefrau auf Leistung, der Mann auf Duldung der Zwangsvollstreckung verklagt, so sind die Gatten im Prozeß nicht notwendige Streitgenossen, denn die Haftung der Ehefrau kann bestehen, ohne daß der Mann verpflichtet ist, die Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut zu dulden. Allerdings ist eine Verurteilung des Mannes zur Duldung der Zwangsvollstreckung nur denkbar, wenn die Frau zur Leistung verpflichtet ist. Damit ist aber die Voraussetzung des § 62 ZPO. nicht gegeben.[3])

[2]) Staudinger § 559, IV, 2 S. 507; Niendorff S. 393; Planck § 559, 1 S. 845; vgl. aber § 1399, 9 S. 247; Dernburg Bd. IV § 46 S. 169 N. 4; Mittelstein S. 74; Bürg. Arch. 28, 171; RGSt. 35, 202; JW. 1903 S. 89 Nr. 50; a. A. Recht 1904 S. 324.

[3]) Stein § 62, 3 S. 210; Staudinger § 1400, 6 S. 317; RG. 59, 234; 89, 367.

Für eine Zwangsvollstreckung in das Gesamtgut ist ein Titel gegen den Ehemann erforderlich gemäß § 740 ZPO.

Auch bei der Mietaufhebungsklage ist die Ehefrau als Mieterin passiv legitimiert. Es wird aber gemäß § 739 ZPO. ein Titel gegen den Mann erforderlich sein, um die Zwangsvollstreckung durchführen zu können, d. h. die Räumung der Wohnung zu erzwingen; denn, wie ausgeführt, gehört das Mietrecht zum eingebrachten Gut bzw. Sondergut der Ehefrau (vgl. § 1413 BGB.).

e) Die Zwangsvollstreckung gegen die Ehegatten.

Bei der Zwangsvollstreckung in der gemeinsamen Ehewohnung ist es einmal von Bedeutung, daß auf Grund der §§ 1373, 1439, 1525, 1549 BGB. der Mann den Besitz der Wohnung innehat. Es kann daher die Ehefrau, obwohl sie Mieterin der Wohnung ist, nicht der Zwangsvollstreckung in Sachen ihres Mannes widersprechen, da sie diese nicht in ihrem Gewahrsam hat (§809 ZPO.).

Wohl aber bedarf es der Einwilligung des Ehemannes zur Zwangsvollstreckung in die Sachen der Frau, die sich in der Ehewohnung befinden, die gemeinsame Wohnung befindet sich stets im Gewahrsam des Ehemannes. Es gilt mithin hier genau dasselbe, wie in dem oben erörterten Falle, wo Mieter der Ehemann war (s. oben S. 21 ff.).

Das Gleiche gilt aber auch dann, wenn die Ehegatten Gütertrennung vereinbart haben. Der Mann erwirbt zwar dann nicht den Besitz an den Sachen seiner Frau, nach herrschender Ansicht hat er aber den Gewahrsam an der Ehewohnung auch in diesem Falle; denn der Gewahrsam ist nicht gleichbedeutend mit Besitz; es ist kein rechtliches, sondern ein rein tatsächliches Verhältnis zu den Sachen. Diese tatsächliche Herrschaft hat stets allein der Ehemann als Haushaltsvorstand und als Träger des Hausrechts. Der Güterstand ist mithin ohne Bedeutung für diese Frage.[4])

f) Die Rechtsfolgen des Konkurses eines Ehegatten auf den Mietvertrag.

Für den Einfluß des Konkurses auf die Ehewohnung ist es maßgebend, daß nur die Ehefrau Mieterin ist. Nur ihr Konkurs kann folglich die gesetzlich geregelten Folgen der §§ 19, 20 KO. nach sich ziehen.

---

[4]) Stein § 808, II S. 678; SeuffBl. 66, 472.

Fällt der Ehemann in Konkurs, so finden die §§ 19, 20 KO. keine Anwendung, da der Mann nicht Mieter der Wohnung ist. Das Mietrecht der Ehefrau fällt auch bei den vertraglichen Güterständen nicht in die Konkursmasse des Ehemannes (§ 2 KO.), denn es gehört nicht zum Gesamtgut, ist vielmehr eingebrachtes Gut bezw. Sondergut der Ehefrau.

Nimmt der Konkursverwalter des Mannes das Mietrecht der Ehefrau für die Konkursmasse in Anspruch, so hat die Frau ein Aussonderungsrecht (§ 43 KO.). Zu den Gegenständen i. S. des § 43 KO. gehören auch Rechte.[5]) Hat die Frau während der Ehe gemietet, kann sie das Mietrecht aber nur in Anspruch nehmen, wenn sie beweist, daß sie es nicht mit Mitteln ihres Mannes erworben hat. Wenn beispielsweise die Frau die Wohnung durch Zahlung eines Baukostenzuschusses aus ihren eigenen Mitteln erhalten hat, ist der nach § 45 KO. erforderliche Beweis erbracht. War der Mann zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages mittellos und hat die Ehefrau auch späterhin stets die Mieten gezahlt, spricht die Vermutung dafür, daß die Frau das Mietrecht aus eigenen Mitteln erworben hat.

Wenn der Mann die Mieten gezahlt hat, so ist das Mietrecht deshalb nicht mit seinen Mitteln erworben, da er damit lediglich seiner Unterhaltspflicht genügt hat.[6]) Nur wenn der Mann durch Zahlung eines Baukostenzuschusses den Abschluß des Mietvertrages ermöglicht hat, kann man davon sprechen, daß die Frau das Mietrecht mit seinen Mitteln erworben hat. Der Fall wird aber kaum eintreten, da dann der Mann auch Mieter der Wohnung sein wird.

Der Konkurs des Ehemannes hat daher in der Regel nur zur Folge, daß die Verwaltung und Nutznießung endet (§ 1419 BGB.) bezw. die Errungenschaftsgemeinschaft oder Fahrnisgemeinschaft (§§ 1543, 1549 BGB.). Der Vermieter hat infolgedessen keinen Anspruch auf Zahlung der Mieten mehr gegen den Ehemann, da er nicht mehr als Gesamtschuldner haftet.

III. Beide Ehegatten sind Mieter der Ehewohnung.

1. Die Rechtsstellung der Eheleute untereinander.

Ist die Wohnung bei Eingehung der Ehe bezw. nach erfolgter Eheschließung gemietet, so werden in aller Regel beide Gatten Mieter geworden sein. Es liegt besonders im Interesse des Vermieters, daß ihm für die Erfüllung der Mieterpflichten beide Eheleute haften. Bei Abschluß des Vertrages

[5]) Jaeger § 43 N. 7 S. 654.
[6]) Willenbücher § 45, 2 S. 101.

kann er nicht übersehen, wer von ihnen der Vermögendere ist, wem insbesondere die Möbel gehören usw. Er wird deshalb darauf dringen, daß ihm beide Ehegatten als Mieter für die Zahlung der Mieten und die Erhaltung der Wohnung haften und er an den eingebrachten Sachen beider das gesetzliche Pfandrecht erwirbt.

Der nach § 566 BGB. schriftliche Mietvertrag wird in seinem Text beide Eheleute als Mieter aufführen, er bedarf außerdem zu seiner Wirksamkeit der Unterschrift von Mann und Frau; es sei denn, daß der eine Gatte zugleich in Vollmacht des anderen unterzeichnet.

Hat nur ein Ehegatte den Mietvertrag unterschrieben, der andere aber die Unterschrift verweigert, so ist auch der Unterzeichnende nicht verpflichtet.[1]) Die gemeinsame Unterzeichnung des Vertrages durch beide Eheleute enthält in der Regel die stillschweigende Einwilligung des Ehemannes in den Vertragsabschluß seiner Frau, sodaß in Ansehung des Vertrages auch das eingebrachte Gut der Ehefrau beim gesetzlichen und den vertraglichen Güterständen haftet.[2])

Die Rechtsstellung der Ehegatten untereinander wird dadurch beeinflußt, daß sie beide Mieter der Ehewohnung sind und nicht nur einer von ihnen mit dem Vermieter kontrahiert hat.

In letzterem Falle beruht der Anspruch des nichtmietenden Gatten auf Mitbenutzung der Ehewohnung lediglich auf familienrechtlichen Bestimmungen (§§ 1353, 1354 BGB.). Sind aber beide Mieter, so sind sie auch schuldrechtlich durch den Vertrag mit dem Vermieter zum Gebrauch der Mietwohnung berechtigt. Beiden steht ein Mietrecht zu. Es wird die Ansicht vertreten, daß die Eheleute in diesem Falle eine Gesellschaft bilden.[3]) M. E. zu Unrecht. Beide Ehegatten stehen dem Vermieter einzeln gegenüber. Sie haben sich nicht zu dem gemeinsamen Zweck zusammengetan, die Wohnung zu mieten. (Anders wäre es, wenn sie etwa gemeinsam ein Geschäftslokal mieten würden.) Das Mieten der Ehewohnung ist wie das gemeinschaftliche Zusammenwohnen der Eheleute „eine äußere Erscheinungsform der ehelichen Lebensgemeinschaft, eine Begleiterscheinung".[4])

---

[1]) Mittelstein S. 75 N. 30; Bl. f. Rechtspl. 1910 S. 100.

[2]) Staudinger § 1395, 3 d S. 303; Bosse S. 44; SeuffA. 55 Nr. 79; OLG. 1, 343.

[3]) Eccius Gruch. 54, 688; Josef LZ. 1913 S. 128/9. a. A. u. a. Mittelstein S. 75; Jaeger § 19, 7 a S. 341; Bosse S. 21/2; Hadamczik in Mietger. 1927 S. 126; Kipp ebenda S. 142.

[4]) Urt. d. LG. II in 26 S. 46 v. 24; vgl. JW. 1925 S. 392.

Das Rechtsverhältnis der Ehegatten entspricht vielmehr einer Gemeinschaft gemäß §§ 741 ff. BGB.[5]) Das Recht, das den beiden Eheleuten gemeinschaftlich zusteht, ist der Besitz an der Wohnung (daß der Besitz ein Recht i. S. des § 741 BGB. ist, ist anerkannt).[6])

Solange die Ehe besteht, ist die Verwaltung der gemeinschaftlichen Ehewohnung auf Grund der ehelichen Gemeinschaft in anderer Weise geregelt, als es die §§ 744 ff. BGB. vorsehen; wenn die Ehegatten nicht in Gütertrennung leben.

Das Mietrecht gehört, wie bereits ausgeführt, zum eingebrachten bzw. zum Sondergut der Ehefrau (s. oben S. 27). Haben die Ehegatten während des Bestehens der Ehe gemeinschaftlich die Wohnung gemietet, so gehört ihr Mietrecht bei den vertraglichen Güterständen unter Umständen zum Gesamtgut. Dem Ehemann steht folglich allein die Verwaltung zu (§§ 1374, 1439, 1443, 1519 II, 1529 II, 1549 BGB.), während nach § 744 BGB. beide Gatten gemeinschaftlich die Wohnung zu verwalten hätten. Außerdem hat der Mann auch die Entscheidung in allen das gemeinschaftliche eheliche Leben betreffenden Angelegenheiten (§ 1354 vgl. § 745 I BGB.).

Unmöglich ist es ferner, daß jeder Ehegatte über seinen Anteil an der Wohnung verfügen kann, solange die Ehe besteht (§ 747 BGB.), denn die Gemeinschaft an der Ehewohnung basiert auf der Pflicht zur ehelichen Gemeinschaft. Die Gatten haben daher die gemieteten Räume zusammen zu bewohnen, während ein Dritter nicht in diese Gemeinschaft eintreten kann.

Endlich ist auch die Tragung der Lasten infolge der bestehenden Ehe anders geregelt als bei einer gewöhnlichen Gemeinschaft (§ 748 BGB.). Für die Unterhaltung der Ehewohnung, die zum ehelichen Aufwand gehört, hat der Mann Sorge zu tragen. Die Ehefrau hat nur unter Umständen einen angemessenen Beitrag für die Zahlung des Mietzinses zu leisten (§§ 1371, 1427, II BGB., vgl. §§ 1441, 1525, I, 1549 BGB.).

Eine Verfügung über die gemeinschaftliche Ehewohnung steht nur beiden Gatten gemeinsam zu. Das Verwaltungsrecht des Ehemannes gibt ihm nicht das Recht, ohne Zustimmung der Ehefrau eine Verfügung zu treffen. Eine Untervermietung einzelner Räume wäre also wirksam, wenn beide

---

[5]) Staudinger § 535 A, II, 1 S. 389; Goetzel § 27, VIII S. 186; Vidal-Hadamczik § 27 S. 142/3; Volkmar-Schubart § 1, 8 e, S. 4; JW. 1924, 855, 2063; 1925 S. 392, 2103; OLG. 33, 318 a; Bl. f. Rechtspfl. 1928 S. 37 a u. b; DWohnArch. 1925 S. 588; 27, 77; 1928 S. 431; Mietger. 1928 S. 1; Hadamczik in Mietger. 1927 S. 126; Kersting Grundstückswarte 1927 S. 464; a. A. Josef ArchZivPr. N. F. Bd. 7 S. 98 u. Bd. 10 S. 325; v. Blume ebenda Bd. 5 S. 273.

[6]) Enneccerus § 403, II S. 543; OLG. 43, 208.

Eheleute den Vertrag abgeschlossen und dem Dritten den Besitz an den untervermieteten Zimmern eingeräumt hätten, oder der eine Ehegatte mit Zustimmung des andern den Besitz übertragen hätte.[7]) Auch den Antrag auf Genehmigung der Untervermietung können die Mitmieter nur gemeinschaftlich stellen.[8]) Dementsprechend kann bei einer Beschlagnahme von Wohnungen der Zwangsmietvertrag nur gegenüber beiden Eheleuten festgesetzt werden.[9]) (Bei einem Wohnungstausch müssen beide Ehegatten einverstanden sein, dagegen kann jeder für sich den Antrag beim Wohnungsamt stellen, daß die Genehmigung des Vermieters zu dem Tausch ersetzt werde, denn es ist denkbar, daß der Vermieter dem einen Mieter den Tausch genehmigt, der andere aber gezwungen ist, die Genehmigung des Vermieters durch die des Wohnungsamts zu ersetzen.) [10])

2. Die Rechtsstellung der Gatten gegenüber dem Vermieter.

a) Die Rechte und Pflichten der Eheleute an der gemeinschaftlichen Wohnung.

Haben die Eheleute gemeinsam den Mietvertrag mit dem Vermieter abgeschlossen, so stehen sie ihm beide als Gläubiger und Schuldner gegenüber. Auch der Ehefrau stehen alle Rechte aus dem Mietvertrage zu.

Die Ansicht, daß die Frau in diesem Falle nur Pflichten haben soll,[1]) entbehrt jeden Rechtsgrundes. Soll die Frau keine Rechte erwerben, sondern nur Pflichten übernehmen, so besteht die Möglichkeit, daß der Mann allein den Mietvertrag abschließt und sie nur seinen Kontrakt mit unterzeichnet. (S. Einleitung.) Schließt sie aber selbst den Vertrag mit ab, wäre es willkürlich, ihr trotzdem die Mieterrechte abzusprechen.[2]) Der eheliche Güterstand hat nur den Einfluß, daß die Frau in gewisser Weise bei der Ausübung ihrer Rechte beschränkt ist, jedoch nicht, daß sie durch gemeinsamen Vertragsschluß mit ihrem Mann keine Rechte erwerben kann.

Beide Ehegatten stehen folglich dem Vermieter als Gläubiger gegenüber, und zwar sind sie nach herrschender An-

---

[7]) JW. 1924, S. 2063 (a. A. Fußnote v. Landsberg). Bl. f. Rechtspflege 1928, 37 b. s. Einigungsamt 1927 S. 549; a. A. Dtsch. Wohnungsarchiv 1927 S. 367/8.

[8]) Einigungsamt 1926 S. 447.

[9]) Krüger-Herbot S. 42; Mietger. 1927 S. 152.

[10]) Krüger-Herbot S. 64; Mietger. 1928 S. 156; Einigungsamt 1928, 658.

[1]) JW. 1912, 896; Seuff. Bl. 1911, 499.

[2]) Mittelstein S. 75.

sicht Gläubiger i. S. des § 432 BGB., nicht Gesamtgläubiger nach § 420 BGB., da sie vom Vermieter eine unteilbare Leistung, die Gebrauchsüberlassung der Wohnung, zu fordern haben.[3])

Der Vermieter kann mithin nur beiden Eheleuten gemeinschaftlich den Gebrauch der gemieteten Räume gewähren.

Befindet sich die Ehewohnung zur Zeit der Ueberlassung an die Ehegatten nicht im vertragsmäßigen Zustande, so stehen ihnen die Rechte nach §§ 537, 538 BGB. gemeinschaftlich zu. Hat sich einer der Ehegatten infolge einer Schadhaftigkeit in den gemieteten Räumen eine Körperverletzung zugezogen, so hat er als Mieter einen Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 538 BGB. Ist also z. B. die Frau auf der schadhaften Treppe zu Fall gekommen, so kann sie vom Vermieter Ersatz des entstandenen Schadens verlangen, ein Anspruch auf Schmerzensgeld steht ihr jedoch nur zu, wenn zugleich die Voraussetzungen für eine unerlaubte Handlung vorliegen. (§ 843 BGB.) Daneben kann aber der Mann Ansprüche geltend machen. Ihm gegenüber ist der Vertrag ebenfalls verletzt, wenn die zu der Ehewohnung führende Treppe sich nicht im ordnungsmäßigen Zustande befindet. Auch ihm kann ein Schaden durch die Verletzung seiner Ehefrau entstanden sein. Er hat die Arztkosten bezahlt, die Frau hat infolge ihrer Verletzung die ihr gesetzlich obliegenden Dienste im Haushalt oder Erwerbsgeschäft nicht leisten können, so daß der Mann eine andere Hilfskraft bezahlen mußte. Beide Ehegatten haben also selbständige Ansprüche auf Schadensersatz, wenn sie sich in der Wohnung verletzt haben, aber auch bei der Verletzung des andern Teils können sie auf Grund des Vertrages Ersatz eines ihnen dadurch entstandenen Schadens verlangen.

Zu erwähnen ist, daß, soweit die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis des Mieters seine Rechte einschränkt bezw. ausschließt, bei der Mitmiete der Eheleute es ausreicht, wenn die Voraussetzungen der §§ 539, 460, 464 BGB. in der Person eines Ehegatten vorliegen.

Auch die Kündigungsrechte der §§ 542 ff. und 553 ff. BGB. stehen beiden Ehegatten als Mieter zu. Infolge der Stellung der Eheleute als Gesamtschuldner müssen sie beide dem Vermieter gegenüber die Kündigung erklären, denn die Kündigung eines Gesamtschuldners wirkt nur für und gegen ihn, erzeugt aber keinerlei Rechtswirkung gegenüber dem anderen

[3]) RGRKomm. § 535, 3 S. 154; Mittelstein S. 63; Niendorff S. 56; OLG. Bd. 9 S. 301; Bl. f. Rechtspfl. 1904 S. 95; Kipp Mietger. 1927 S. 141; Lilienthal ebenda S. 142; Mittelstein Recht 1910 S. 270 u. a.; a. A. Bosse S. 20,24 Krüger-Herbot S. 225; Hadamczik Mietger. 1927 S. 126; Romberg Gruch. 53, 648 u. a.

Mitmieter (§ 425 BGB.), es sei denn, daß er sie zugleich in Vollmacht des anderen erklärt hat.

Eine gesetzliche Vertretungsmacht zur alleinigen Kündigung der Ehewohnung steht dem Manne nicht zu.[4]) Die §§ 1375, 1354 BGB. geben ihm nicht das Recht, über das Mietrecht seiner Frau zu verfügen. Er bedarf dazu vielmehr ihrer Genehmigung.[5]) Auch die Frau ist nicht kraft Gesetzes zur Vertretung ihres Mannes bei der Kündigung der Ehewohnung befugt; denn diese Verfügung fällt nicht unter die Schlüsselgewalt der Frau. (S. oben S. 26.) Es bedarf mithin einer besonderen Zustimmung des einen Ehegatten, wenn der andere zugleich in seinem Namen die Ehewohnung kündigen will. In vielen Fällen wird dem Ehemann im Mietvertrag bereits die Vollmacht erteilt sein. Durch den Mitabschluß des Vertrages allein gibt die Frau aber noch nicht ihre Zustimmung dazu, daß die Erklärungen ihres Mannes auch für sie bindend sein sollen.[6]) Kündigt der Ehemann allein, so ist aus den Umständen zu schließen, ob die Erklärung auch zugleich im Namen der Ehefrau abgegeben worden ist. Ausdrücklich braucht das jedoch nicht zu erfolgen. (§ 164 BGB.)[7]) Es muß aber dem Vermieter in irgendeiner Weise erkennbar sein. Die Vermutung, daß bei einer Kündigung der eine Ehegatte zugleich in Vollmacht des anderen handelt, ist vom Bürgerlichen Gesetzbuch nicht wie in § 119, I, 13 ALR. aufgestellt. Die Lebenserfahrung spricht aber dafür, daß eine so wichtige Erklärung wie die Kündigung der gemeinschaftlichen Wohnung nur im Einverständnis mit dem anderen Ehegatten vorgebracht wird, der seine Einwilligung bezw. Vollmacht zur Abgabe der Erklärung erteilt hat, da anzunehmen ist, daß der andere Ehegatte nicht allein in der Wohnung verbleiben will.[8]) Es spricht also eine tatsächliche Vermutung dafür, daß der Ehemann die Kündigung zugleich in Vertretung seiner Frau erklärt.[9]) Hat er auch vorher stets allein mit dem Vermieter verhandelt z. B. die Miete bezahlt, die Anzeigen gemäß § 545 BGB. erstattet usw., so besteht kein Bedenken mehr.

Umgekehrt kann aber auch bei einer Kündigung der Frau die Vermutung gegeben sein, daß die Erklärung zugleich in Vollmacht des Ehemannes abgegeben wird.[10])

[4]) Bl. f. Rpfl. 1904, 73.
[5]) Niendorff S. 347.
[6]) Niendorff S. 347; B. f. Rpfl. 1905 S. 6; s. OLG. 17, 6.
[7]) Bl. f. Rechtspfl. 1904 S. 95.
[8]) Bl. f. Rechtspfl. 1910 S. 77.
[9]) Staudinger § 564, II, 2, b S. 532; Enneccerus § 354, I, 2 S. 408; Oertmann vor § 535 ff., 6 S. 739; Niendorff S. 348; Dernburg Bd. II § 226 Anm. 2 S. 234; Bl. f. Rechtspfl. 1904 S. 73; a. A. S. 77; 95/6; 1905, 6; vgl. 1919 S. 39 ff.; JW. 1927, 1946 Nr. 8; Berndorf Recht 1905 S. 132 f.; Mittelstein S. 75; Einigungsamt 1927, 537; 1928 S. 660 u. a.
[10]) Bl. f. Rechtspfl. 1910 S. 77.

Was für die Kündigung des Ehemannes anerkannt ist, muß auch dann gelten, wenn der Mann in einem gegen ihn angestrengten Prozeß sich durch Vergleich zur Räumung verpflichtet hat. Auch hier spricht bei der ehelichen Gemeinschaft eine Vermutung dafür, daß der Mann in Vollmacht seiner Ehefrau gehandelt hat; denn „so ausschlaggebende Angelegenheiten pflegen unter den Ehegatten zuvor eingehend erörtert zu werden".[11])

Von besonderer Bedeutung ist es, ob die Ehegatten ein Kündigungsrecht geltend machen können, wenn der Mann als Beamter an einen anderen Ort versetzt wird. Nach § 432, II BGB. müßte man annehmen, daß die Tatsache der Versetzung nur ihm gegenüber die Wirkung des § 570 BGB. auslöst. Diese Ansicht wird auch von einzelnen Schriftstellern vertreten.[12]) Zur Begründung wird darauf hingewiesen, daß der Vermieter, der vorsichtiger Weise die Ehefrau den Mietvertrag mit abschließen ließ, um das besondere Kündigungsrecht des Ehemannes auszuschließen, nicht schlechter gestellt werden dürfe als die Ehegatten, die unüberlegt gemeinsam mit dem Vermieter kontrahiert haben.[13])

Ich halte diese Argumente jedoch nicht für zutreffend. Der Wille beider Parteien war beim Vertragsabschluß nicht auf Ausschließung des § 570 BGB. gerichtet. Der Vermieter verfolgte nur die Absicht, auch die Ehefrau für die Mietzinsen zu verhaften und an ihren Sachen ein gesetzliches Pfandrecht zu erwerben. Daß die Ehefrau bei einer Versetzung des Mannes nicht an den Vertrag gebunden bleiben wollte, ergibt sich schon daraus, daß sie kraft Gesetzes verpflichtet ist, mit ihm die neue Wohnung zu teilen. Der Vermieter, der die Beamteneigenschaft des Mieters kennt, weiß auch, daß die Frau im Falle einer Versetzung ihres Mannes mit ihm die Ehewohnung kündigen will. Beabsichtigt er, das Sonderrecht des § 570 BGB. auszuschließen, so muß es ausdrücklich in dem Vertrag aufgenommen werden. Andernfalls kann man vielmehr annehmen, daß das Kündigungsrecht nach § 570 BGB. stillschweigend auch der Ehefrau für den Fall der Versetzung ihres Mannes eingeräumt ist;[14]) denn die Tatsache der Mitmiete der Ehefrau allein kann die Bestimmung nicht ausschließen. Zwar ist die Ehefrau nicht Beamtin, deren

---

[11]) Einigungsamt 1927, 537; vgl. Berndorf Recht 1905 S. 133.

[12]) Oertmann DJZ. 1905 S. 1081; Keißner Recht 1903 S. 225; Winter Recht 1907 S. 818; Oertmann § 670, 3 g S. 822; s. auch Planck § 570, 5, S. 869 i. V. m. § 569, 3 b S. 866; a. A. Staudinger § 570, II, 4, S. 553; RGRKomm. § 570, 1, S. 202; Enneccerus § 354, 4, S. 410 Anm. 18; Dennler DJZ. 1906 S. 699 ff.; Mittelstein S. 75 u. 464; Romberg Gruch. 53, 642; Bosse S. 38/40; Josef LZ. 1913 S. 129 Nr. 2.

[13]) Keyßner Recht 1903 S. 225; Winter Recht 1907 S. 818.

[14]) Mittelstein S. 464.

Versetzung das Recht aus § 570 BGB. auslösen würde.[15]) Mittelbar wirkt die Versetzung des Ehemannes aber auch auf sie, denn sie ist verpflichtet, dem Manne an seinen neuen Wohnsitz zu folgen. Nach richtiger Ansicht muß man daher auch der mitmietenden Ehefrau bei einer Versetzung ihres Mannes das Kündigungsrecht nach § 570 BGB. geben, andernfalls wäre die Bestimmung, die eine „weitauszulegende Vergünstigung aus öffentlichem Recht sein soll" in vielen Fällen praktisch undurchführbar.[16])

Auch der Wortlaut des § 570 BGB. spricht dafür, daß das Kündigungsrecht bei Mitmiete der Ehefrau gegeben sein soll. Das Gesetz gibt dem Beamten das Recht in Ansehung der Räume, die er für sich und seine Familie gemietet hat. Daraus läßt sich schließen, daß der Mann das Kündigungsrecht auch nicht nur für sich allein, sondern zugleich für seine Ehefrau, selbst wenn sie mitgemietet hat, geltend machen kann. Er vermag daher zugleich in Vollmacht seiner Frau die gemeinsame Ehewohnung zu kündigen, da sie dazu befugt wäre; es sei denn, daß im Vertrage das Recht ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Dasselbe muß für den umgekehrten Fall gelten, daß die Ehefrau Beamtin ist und versetzt wird, obwohl nach den Bestimmungen der §§ 10, 1353, 1354 BGB. die Frau dem Mann an seinen neuen Wohnsitz zu folgen hat, nicht umgekehrt. Der Fall wird praktisch nur sehr vereinzelt vorkommen. Die ganze Frage ist zur Zeit überhaupt nicht von praktischer Bedeutung, weil infolge der Wohnungsknappheit der Vermieter sich einer Kündigung seitens des Mieters nie widersetzen wird, da er die Wohnung sofort wieder vermieten kann.

Durch den Mietvertrag über die Ehewohnung haben sich die Ehegatten gemeinschaftlich zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet, sie haften daher dem Vermieter im Zweifel als Gesamtschuldner.[17]) Der Vermieter kann von jedem Ehegatten Zahlung der Miete verlangen (§ 421 BGB.). Zahlt der eine, so ist der andere befreit. Der zahlende Ehegatte hat nach § 426 einen Ausgleichsanspruch. Dabei sind aber die Vorschriften des Familienrechts zu berücksichtigen. Hat z. B. die Frau die Miete an den Vermieter abgeführt, so kommt nicht der Ausgleichsanspruch nach § 426 BGB. in Frage, da der Mann den ehelichen Aufwand zu tragen hat,

---

[15]) Oertmann DJZ. 1905 S. 1081.
[16]) Staudinger § 570, II, 4, S. 553.
[17]) Staudinger § 535 B, III, 2 S. 403, § 551 S. 476; Planck § 535 7 c S. 808; RGRKomm. § 535, 3, S. 154; Mittelstein S. 75; Krüger-Herbot S. 225; Vidal-Hadamczik § 27, c S. 140; Bosse S. 20; Hadamczik Mietger. 1927 S. 126; Kipp ebenda S. 141; Mietger. 1928 S. 52; Einigungsamt 1928 S. 661; Gruch. 59, 469; OLG. 9, 301; Bl. f. Rechtspfl. 1904 S. 95.

zu dem auch die Erhaltung der Ehewohnung gehört. Die Forderung des Vermieters geht in vollem Umfange auf die Frau über (§ 426, II, 1 i. V. m. § 1389 BGB.), es sei denn, daß der Mann nicht durch die Nutzung des eingebrachten Gutes einen angemessenen Beitrag zur Bestreitung des ehelichen Aufwandes erhält (§ 1371 BGB.).[18])

Bei der Gütertrennung ist bei einer Aufwendung der Ehefrau im Zweifel anzunehmen, daß die Absicht fehlt, Ersatz von dem Manne zu verlangen (§ 1429 BGB.).

Auch bei den vertraglichen Güterständen geht der Anspruch des Vermieters gegen den Mann auf die Ehefrau über (§ 426 BGB.) im Verhältnis der im Gesamtgut vereinigten Gütermassen, ausgenommen, daß die in das Gesamtgut fallenden Einkünfte zur Bestreitung des ehelichen Aufwandes nicht ausreichen (§§ 1441, 1529, 1549 BGB.).

Macht einer der beiden Mitmieter einen vertragswidrigen Gebrauch von der gemieteten Wohnung, so ist auch hinsichtlich der daraus entstehenden Ansprüche ein Gesamtschuldverhältnis der Ehegatten anzunehmen.[19]) Sie haften mithin dem Vermieter als Gesamtschuldner für einen etwa entstandenen Schadensersatzanspruch. Andererseits genügt ein vertragswidriger Gebrauch eines Mieters auch zur Erhebung einer Unterlassungsklage oder Kündigung bzw. Mietaufhebungsklage gegen beide.[20]) Erforderlich dafür ist, daß die zuvor erfolgte Abmahnung an beide Ehegatten gerichtet war. Der Vermieter kann aber auch nur denjenigen auf Unterlassung verklagen, der den Mietvertrag verletzt hat; in dem Falle braucht er auch nur ihn zuvor abzumahnen.[21]) Die Kündigung kann jedoch nur gegen beide Ehegatten gerichtet sein. Das Vertragsrecht des Mannes würde verletzt, wenn seine Frau auf Grund ihrer Vertragsverletzung die Wohnung räumen müßte. Der Ehemann könnte dann, da er mit seiner Frau zusammen leben muß, auch die Ehewohnung nicht mehr benutzen, müßte aber andererseits den vollen Mietzins weiterzahlen. Praktisch ist es unmöglich, daß ein Ehegatte allein aus der Wohnung auszieht, da kraft Familienrechts die Ehegatten die Wohnung zu teilen haben (s. auch oben S. 9).[22]) Wollte man annehmen,

[18]) Bosse S. 26/28.

[19]) Staudinger § 550, II, 1 S. 473, V, S. 475; Enneccerus § 316, Anm. 9 S. 289; Mittelstein S. 62.

[20]) Staudinger § 553, II, 2 S. 484; vgl. aber Oertmann DJZ. 1905, 1082.

[21]) Niendorff S. 240; a. A. Mittelstein S. 62.

[22]) Staudinger § 564, II, 2, e S. 532; Planck § 543, 1, e β S. 822, § 564, 2 h S. 858; Enneccerus § 354, I S. 408; Niendorff S. 347; Mittelstein S. 75; Bosse S. 30; Goetzel § 1, I, 5 S. 46; Krüger-Herbot S. 226; vgl. Oertmann DJZ. 1905 S. 1082; Hadamczik Mietger. 1927 S. 126; Kipp u. Lilienthal ebenda S. 142; OLG. 9, 301/2; Bl. f. Rechtspfl. 1904, 39 u. 73; DWohnArch. 1925 S. 90; Einigungsamt 1928 S. 661; a. A. Kallmann, Bl. f. Rechtpfl. 1904 S. 77 f.

daß die Frau nunmehr auf Grund des Familienrechts auch weiterhin die Wohnung benutzen darf, so würde dem Vermieter mit der Klage gegen die Frau allein nicht gedient sein.

Auch die Pflicht zur Rückgabe der gemieteten Ehewohnung nach § 556 BGB. ist eine Gesamtschuld der Ehegatten (§ 431 BGB.).[23])

b) Das Pfandrecht des Vermieters.

Eine weitere Folge der gemeinschaftlichen Miete der Ehegatten ist, daß der Vermieter das gesetzliche Pfandrecht an dem eingebrachten Gut beider erwirbt; denn sie stehen ihm als Mieter mit allen Rechten und Pflichten gegenüber.[24]) Für unzutreffend halte ich die Meinung von Eccius, der annimmt, daß die Eheleute als Mitmieter eine Gesellschaft bilden, ein gesetzliches Pfandrecht also nur an den eingebrachten Sachen der Gesellschaft, nicht der Ehegatten, bestände.[25]) Praktisch würde bei dieser Ansicht der Vermieter in der Regel überhaupt kein gesetzliches Pfandrecht erwerben, denn der „Gesellschaft" gehören keine Sachen.[26]) Nur bei den vertraglichen Güterständen würde am Gesamtgut ein Vermieterpfandrecht gegeben sein. Selbst wenn man annimmt, daß eine besondere Art von Gesellschaft zwischen den mietenden Ehegatten besteht, müßte man dem Vermieter das gesetzliche Pfandrecht an den eingebrachten Sachen von Mann und Frau geben; denn aus dem von ihnen gemeinsam geschlossenen Vertrage haften sie auch als Gesellschafter in der Regel persönlich als Gesamtschuldner.[27]) Sie sind identisch mit den Mietern der Wohnung. Es besteht daher kein Bedenken, das gesetzliche Pfandrecht an ihren Sachen anzunehmen.

c) Die Stellung der Gatten im Prozeß mit dem Vermieter.

Kommt es zwischen den Ehegatten und ihrem Vermieter zu einem Rechtsstreit, so ist auf Grund des Mietrechts jeder von ihnen im Prozeß aktiv und passiv legitimiert. Uneinge-

[23]) Staudinger § 557. I. 1 S. 491; RGRKomm. § 535, 3 S. 154; RG. 89 S. 207; Mietgericht 1928, 52.

[24]) Staudinger § 559, IV, 2, b S. 506; Enneccerus § 353, I, 1 S. 405 N. 3; Oertmann § 559, 5 S. 800; Goldmann-Lilienthal § 157 S. 568 Anm. 4; Mittelstein S. 67; Bosse S. 11, 16, 41; Josef ArchZivPr. N. F. Bd. 7 S. 96 ff.

[25]) Eccius Gruch. 54 S. 688; a. A. Josef ArchZivPr. N. F. Bd. 10 S. 330.

[26]) Mittelstein S. 75.

[27]) Enneccerus § 399, III, 2 S. 534.

schränkt gilt das jedoch nur, wenn Gütertrennung zwischen den Eheleuten besteht, andernfalls bedarf die Ehefrau zur Erhebung der Klage, da das Mietrecht zum eingebrachten Gut gehört, der Zustimmung ihres Ehemannes. (§ 1400, II BGB.). Kommt der Vermieter seiner Pflicht zur Ueberlassung des Gebrauchs der vermieteten Wohnung nicht nach, so kann ihn sowohl der Mann wie die Frau (unter den genannten Voraussetzungen) auf Herausgabe der Wohnung an beide Ehegatten verklagen (§ 432 BGB.).

Ebenso kann der Vermieter seine Klage auf Zahlung des rückständigen Mietzinses gegen einen Ehegatten allein richten (§ 421, I BGB.). Klagt er gegen die Frau, so wird er aber zugleich auch den Mann mit dem Antrage, die Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut seiner Frau zu dulden, mitverklagen (§ 739 ZPO., § 1400, I BGB.).

Will der Vermieter die Mietaufhebungsklage gemäß §§ 2—4 Mieterschutzgesetz erheben, so muß er sie gegen beide Ehegatten richten, ebenso wie er beiden gegenüber die Kündigung erklären müßte, während die Klage auf Rückgabe der Mietwohnung nur gegen einen Ehegatten gerichtet zu werden brauchte.

Da die Mietaufhebungsklage an die Stelle der Kündigung getreten und auch praktisch dasselbe ist, muß für sie gelten, was für die Kündigung anerkannt ist.[28]) Die Mietaufhebungsklage muß notwendig gegen beide Mitmieter erhoben werden.[29]) Auch wenn im Mietvertrage bestimmt ist, daß die gegen einen Ehegatten erklärte Kündigung zur Aufhebung des Mietverhältnisses genügen soll, ist doch die Mietaufhebungsklage gegen beide Ehegatten zu richten. Eine weitergehende Auslegung der vertraglichen Vereinbarung würde gegen § 1, I Mieterschutzgesetz verstoßen und der Verzicht der Ehefrau würde nach § 49 MSchG. unwirksam sein.[30])

Wird nur gegen einen Ehegatten die Mietaufhebungsklage angestrengt, so müßte die Klage abgewiesen werden, da einer allein nicht sachlich legitimiert ist. Notwendig ist es, daß beide Ehegatten als Streitgenossen in dem Prozeß auftreten.[31]) Der Prozeß kann gegen sie auch nur einheitlich durchgeführt werden. Das Urteil, das die Aufhebung des Mietverhältnisses zur Folge hat, muß einheitlich gegen beide Ehegatten ergehen. Andernfalls, wenn z. B. dem Manne gegenüber das Mietverhältnis aufgehoben, die Klage gegen die Frau aber abgewiesen

---

[28]) Vidal-Hadamczik § 27 S. 141; Mietger. 1928 S. 52 und Einigungsamt 1928 S. 661.

[29]) Vidal-Hadamczik § 27 S. 141; DWohnArch. 1926 S. 588; 1927 S. 77; vgl. aber RGRKomm. § 535, 3 S. 154; Gruch. 59, 469.

[30]) Einigungsamt 1928 S. 661.

[31]) Einigungsamt 1928 S. 661.

würde, könnte der Mann auf Grund der familienrechtlichen Bestimmungen weiter in der Wohnung seiner Ehefrau bleiben. Die Frau wiederum wäre weiter an den Mietvertrag gebunden. Mietet der Mann also eine andere Wohnung, die sie kraft Gesetzes mit ihm zu teilen hat, so müßte sie weiter die Miete der ersten Ehewohnung zahlen, wenn nicht ein Kündigungsrecht gegeben ist.

Die Ehegatten sind daher im Prozeß notwendige Streitgenossen nach § 62 ZPO.[32]) Erscheint in einem Termin zur mündlichen Verhandlung nur der eine Ehegatte, z. B. der Ehemann, so gilt die Ehefrau als durch ihn vertreten. Unzulässig wäre es, gegen die Ehefrau ein Versäumnisurteil zu erlassen und gegen den Mann auf Grund der weiteren Verhandlung ein kontradiktorisches Urteil.

d) Die Zwangsvollstreckung gegenüber einem Gatten in der Ehewohnung.

Als Vollstreckungsschuldner stehen dem Vermieter im vorliegenden Falle beide Ehegatten gegenüber. Auf Grund eines Titels gegen den Mann kann er bei dem gesetzlichen Güterstand in das Vermögen des Mannes (§ 1410 BGB.), bei den vertraglichen in das Gesamtgut und das Sonder- bzw. eingebrachte Gut des Mannes vollstrecken (§ 1459 BGB., § 740 ZPO.). Auf Grund eines Titels gegen die Ehefrau kann der Vermieter bei Gütertrennung in ihr Vermögen, bei dem Güterstand der Verwaltung und Nutznießung nur in ihr Vorbehaltsgut vollstrecken. Für die Verbindlichkeiten der Frau haftet auch das eingebrachte bzw. das Gesamtgut, da in dem gemeinsamen Abschluß des Mietvertrages die Genehmigung des Ehemannes zum Vertrage seiner Frau liegt. Für die Zwangsvollstreckung bedarf der Vermieter neben dem Titel gegen die Frau auf Zahlung auch des Titels gegen den Mann auf Duldung der Zwangsvollstreckung. Hat er beide Ehegatten gemeinsam als Gesamtschuldner auf Leistung verklagt, so wird durch diese gesamtschuldnerische Verurteilung, die eine Haftung des Mannes mit seinem Vermögen ausspricht, das Urteil gegen den Mann auf Duldung der Zwangsvollstreckung nicht ersetzt; denn dieses hat eine andere Haftung, nämlich mit dem eingebrachten Gut der Frau zur Folge.[33])

Des besonderen Duldungstitels gegen den Mann bedarf es nur in dem Falle nicht, wenn die Frau ein selbständiges

---

[32]) Hellwig Zivilprozeßrecht Bd. III § 153 S. 111 Anm. 57 i. V. m. § 158 S. 158; Krüger-Herbot S. 226; Kipp Mietger 1927 S. 141; Schaaf DWohnArch. 1926 S. 588; DWohnArch. 1927 S. 77; Mietger. 1928 S. 51; Einigungsamt 1928 S. 660; a. A. Mietger. 1928 S. 52.

[33]) Stein § 739, II, 1 S. 450; Bosse S. 44.

Erwerbsgeschäft mit Einwilligung des Mannes betreibt (§ 741 ZPO., §§ 1405, 1525, II, 1550, II, 1452, 1519, II BGB.). Auch in das Gesamtgut kann der Gläubiger in dem Falle auf Grund eines Titels gegen die Frau vollstrecken (§ 741 ZPO., §§ 1452, 1519, II, 1549 BGB.).

Eine Vollstreckung in das Sondergut ist infolge der Unübertragbarkeit dieses Vermögens nicht möglich (§§ 851, I, 857, I ZPO.). Insoweit nach §§ 851, II, 857, II i. V. m. § 399 BGB. die Pfändung zulässig ist, genügt hinsichtlich des Sondergutes des Mannes ein Titel gegen ihn, für eine Vollstrekkung gegen die Frau bedarf es außer des Titels gegen die Frau auch eines Duldungstitels gegen den Mann, außer wenn die Frau ein Erwerbsgeschäft betreibt (§§ 1439, II, 1525, II BGB. i. V. m. §§ 739, 741 ZPO.).[34])

Bei der Zwangsvollstreckung in Sachen, die sich in der gemeinsamen Ehewohnung befinden, ist, falls nur ein Titel gegen einen Ehegatten vorliegt, darauf zu achten, daß sich die Sachen nicht im Gewahrsam des anderen befinden.

Bei einem Titel gegen den Ehemann dürfen ohne weiteres seine Sachen gepfändet werden, da sie nicht im Gewahrsam der Ehefrau stehen. Liegt ein Titel gegen die Frau auf Zahlung und den Mann auf Duldung der Zwangsvollstreckung vor, so können die Gläubiger in alle Sachen der Frau vollstrecken, wenn sie auch im Besitz des Mannes sind. Ist aber nur die Frau verurteilt, so kann der Mann einer Vollstreckung in die Sachen widersprechen, die er in Gewahrsam hat (§ 809 ZPO.). Im Gewahrsam des Mannes stehen im Zweifel alle Sachen der Frau, mit Ausnahme derjenigen, die zu ihrem persönlichen Bedarf bestimmt sind. Stimmt der Mann einer Zwangsvollstreckung in Sachen, die sich in der gemeinsamen Ehewohnung befinden, nicht zu, so muß der Gläubiger den Anspruch der Frau pfänden und überweisen lassen, und zwar auch in dem Falle, wo nach § 741 ZPO. zur Zwangsvollstreckung in das eingebrachte Gut ein Titel gegen den Mann nicht erforderlich wäre.

e) Der Einfluß des Konkurses eines Ehegatten auf den Mietvertrag.

Besonders im Falle eines Konkurses des Ehemannes oder der Ehefrau zeigt es sich, daß beide Gatten selbständige Mitmieter der Wohnung sind. Fällt nur einer der Mieter in Konkurs, so versagen die Kündigungsrechte des Vermieters bzw.

---

[34]) Bosse S. 42/54.

des Konkursverwalters. Infolge der Mitmiete kann keiner allein über die gemeinschaftliche Ehewohnung verfügen.[35])

Unrichtig ist es nach meiner Ansicht, im Falle des Konkurses eines Ehegatten anzunehmen, daß das Wohnungsrecht versteigert werden müßte. Diese Anschauung wird von den Schriftstellern vertreten, die annehmen, daß bei gemeinschaftlicher Miete der Ehegatten eine Gesellschaft vorliegt, die beim Konkurs eines Gesellschafters aufgelöst würde.[36])

Bei einem Konkurs des Ehemannes haften sowohl die Konkursmasse wie die Ehefrau für die Zahlung des Mietzinses. Erhält der Vermieter von beiden Seiten keine Miete ausgezahlt, so steht ihm das Recht zu, die Mietaufhebungsklage zu erheben, wenn die Voraussetzungen des § 3 MSchG. vorliegen. Gehört das Mietrecht der Ehegatten zum Gesamtgut, so fällt es beim Konkurse des Ehemannes in dessen Konkursmasse. Die §§ 19 und 20 KO. greifen daher in diesem Falle durch.

Auch in dem Falle der gemeinschaftlichen Miete beider Ehegatten ist außerdem beim Konkurse des Mannes § 45 KO. zu berücksichtigen. Es gilt hier, was schon für den Konkurs bei Alleinmiete der Ehefrau aufgeführt wurde (s. oben S. 33 f.). Mit Mitteln des Mannes ist das Mietrecht erworben, wenn er einen Baukostenzuschuß gezahlt hat, andernfalls kann die Ehefrau ihr Mietrecht gegenüber dem Konkursverwalter in Anspruch nehmen.

Das KG. hat in einem Falle, wo der Ehemann in Konkurs gefallen war, dem Konkursverwalter das Kündigungsrecht hinsichtlich der von den beiden Ehegatten gemieteten Wohnung gegeben.[37]) Diese Entscheidung beruht aber darauf, daß keine selbständige Mitmiete der Ehefrau angenommen ist. Liegt nur Miete des Mannes vor, haftet die Ehefrau lediglich für die Erfüllung der Verbindlichkeiten aus dem Vertrage, so greifen natürlich bei Konkurs des Mannes die §§ 19, 20 KO. Platz (s. oben § 2 S. 24).

[35]) Jaeger § 19, 7 a S. 340; Niendorff S. 369; Gruch. 54, 689; Bosse S. 22; a. A. Josef ArchZivPr. N. F. Bd. 10 S. 329; Breitmeyer S. 86.
[36]) Josef LZ. 1913 S. 129; Eccius Gruch. 54 S. 689; a. A. Jaeger § 19, 7 a S. 341; Bosse S. 21.
[37]) OLG. 17 S. 6.

§ 3.

Der Einfluß des Todes eines Ehegatten auf den Mietvertrag über die Ehewohnung.

I. Ein Ehegatte hat allein die Wohnung gemietet.

1. Der Einfluß der Bestimmung des § 569 BGB.

Stirbt einer der Ehegatten, so ist für das rechtliche Schicksal der Wohnung ebenso wie für die Rechte und Pflichten an den gemeinsamen Räumen während des Bestehens der Ehe von Bedeutung, wer von den Eheleuten Mieter der Wohnung ist.

Ist nur ein Ehegatte Mieter, so hat der Tod des anderen Teiles auf die vertraglichen Ansprüche des Mieters keinerlei Einfluß; es sei denn, daß im Mietvertrage ausdrücklich ein besonderes Kündigungsrecht vereinbart ist.

Auch durch den Tod des Mieters wird das Mietverhältnis regelmäßig nicht beendet, wenn der Vertrag nicht für die Lebenszeit des Mieters abgeschlossen ist. Vielmehr treten die Erben in die Rechte und Pflichten des bisherigen Mieters ein (§§ 1922, 1942 BGB.).[1])

Das Bürgerliche Gesetzbuch hat aber aus der Erwägung heraus, daß der Tod des Mieters bedeutende häusliche und wirtschaftliche Folgen nach sich zieht und eine Kündigungsmöglichkeit dem Interesse der Parteien entsprechen kann, in § 569 BGB. entsprechend §§ 344, 371, I, 21 ALR. den Erben des Mieters und dem Vermieter ein besonderes Kündigungsrecht eingeräumt.

Dieses Recht besteht aber nur beim Tode des Mieters, es ist also z. B. nicht dem Ehemann gegeben, wenn er Mieter der Ehewohnung ist und seine Frau stirbt. Andererseits kommt das Recht nur den Erben und dem Vermieter zugute. Die Ehefrau, falls sie nicht Erbin ist, kann folglich, wenn ihr Mann, der Mieter der Ehewohnung war, stirbt, nicht kündigen; schon deshalb nicht, weil sie ja gar nicht Partei des Mietverhältnisses ist. Anders war es nach § 372, I, 21 ALR. Bei den Beratungen zum Bürgerlichen Gesetzbuch wurde es aber ausdrücklich abgelehnt, diese Bestimmung zu übernehmen.[2]) Würde man durch eine entsprechende Vorschrift auch der Ehefrau beim Tode ihres Mannes ein außerordentliches Kündigungsrecht eingeräumt haben, so könnte der Vorteil,

[1]) Crome § 245, 2, b S. 583 Anm. 28; Mittelstein S. 450; Niendorff S. 344.

[2]) Mot. II, S. 416.

den sie dadurch erreicht, ebensogut zu ihren Ungunsten ausschlagen, da dann ja auch dem Vermieter die Kündigungsbefugnis gegeben wäre.

Auch dem Ehemann steht lediglich als Erben ein Kündigungsrecht zu, wenn seine Ehefrau, die Mieterin der Ehewohnung, stirbt.

Der Ehegatte des Mieters kann also, wenn er Erbe ist, die Ehewohnung beim Tode des andern Teils gemäß § 569 BGB. kündigen. Für die Mietschulden trifft ihn eine Haftung auch nur, insoweit er Erbe ist.

Mehrere Miterben, z. B. der überlebende Ehegatte und die Kinder, haften gesamtschuldnerisch für die Ansprüche aus dem Mietvertrage. Wollen sie kündigen, so müssen sie diese Erklärung einheitlich gegenüber dem Vermieter abgeben; denn die Verwaltung des Nachlasses steht ihnen gemeinschaftlich zu (§ 2038, I BGB.), über einen Nachlaßgegenstand können sie nur gemeinschaftlich verfügen (§ 2040, I BGB.)[3])

Machen die Erben und der Vermieter von dem Kündigungsrecht nach § 569 BGB. keinen Gebrauch, so können die Erben die Wohnräume, jedoch nur in der bisherigen Form, benutzen. Die Ehefrau als Erbin kann also in der Wohnung nach dem Tode ihres Mannes weiter verbleiben. Es können aber nicht mehrere Erben mit ihren Familien in die Räume einziehen, also nicht die verheirateten Kinder mit zu der Mutter ziehen.[4])

2. Die Sonderregelung des § 19 Mieterschutzgesetz.

Der § 569 BGB. hat infolge der Mieterschutzgesetzgebung eine Ergänzung im § 19 MSchG. gefunden, die gerade für den Fall der Ehewohnung von Bedeutung ist.

Stirbt der Mieter der Ehewohnung, so kann der Vermieter, wenn der andere Ehegatte Erbe geworden ist, und bei dem Tode des Mieters zu dessen Hausstande gehört hat, nicht kündigen (§ 19, I, 2 MSchG.).[1]) Der hausangehörigen Witwe, die ihren Mann beerbt, gegenüber ist lediglich die Mietaufhebungsklage nach §§ 2—4 MSchG.. gegeben.

Auch wenn die Ehefrau nur Miterbin ist, z. B. neben minderjährigen Kindern, denen der Schutz des § 19, I, 2 MSchG. nicht zur Seite steht, ist das Kündigungsrecht des Vermieters nicht gegeben. Aus der gesamthänderischen Stellung der Miterben, die einmal ergibt, daß die Kündigung allen Erben

[3]) Hertel S. 129; RG. 65, 5; Recht 1924 Nr. 631; JW. 1924 S. 1042.
[4]) Staudinger § 569, II, 4 S. 548; Ebel-Lilienthal § 19, I S. 165; Kiefersauer 1. Teil § 19, 2 S. 124; Hertel § 19, I S. 182; DWohnArch. 1926 S. 374.
[1]) Ebel-Lilienthal § 19, III, 3 S. 168; Hertel § 19, II, 1 S. 183.

gegenüber erklärt werden muß,[2]) folgt auch, daß die Kündigung unmöglich ist, wenn sie einem Miterben gegenüber unzulässig ist.[3])

Ist der überlebende Ehegatte nicht Erbe des Verstorbenen geworden, ist z. B. die Witwe mit dem Pflichtteil abgefunden, so kann sie in die Rechte und Pflichten des Mieters eintreten, wenn der Vermieter oder der hausfremde Erbe gekündigt und sie selbst zur Zeit des Todes dem Hausstande des Erblassers angehört hat (§ 19, II MSchG.). Der Wortlaut des § 19, II, 1 MSchG., der auf § 19, I MSchG. Bezug nimmt, ist nicht genau, denn nach Absatz 1 als Voraussetzung, daß der Ehegatte bezw. Verwandte hausangehöriger Erbe des Verstorbenen ist. In dem Falle greift aber schon die Kündigung nicht Platz. § 19, II MSchG. kann also nur dahin ausgelegt werden, daß er den hausangehörigen Ehegatten und Verwandten, die nicht Erben sind, ein Eintrittsrecht gibt. Es kann also z. B. die hausangehörige Witwe ihr Eintrittsrecht geltend machen, wenn die Kinder, die zur Zeit des Todes ihres Vaters nicht mehr in der Wohnung der Eltern lebten, kündigen.[4]) Sie wird alsdann Mieterin mit allen Rechten und Pflichten aus dem Mietvertrage, wie er zwischen dem Vermieter und dem verstorbenen Ehemann bestanden hat. Und zwar tritt sie in das bestehende Rechtsverhältnis ein, d. h. sie wird Rechtsnachfolgerin der Erben und haftet daher für alle Verbindlichkeiten, die zur Zeit ihres Eintritts bestehen.[5])

Machen die Erben von ihrem Kündigungsrecht keinen Gebrauch, so können sie, sofern sie nicht im Haushalt ihres Erblassers wohnten, von dem Hausangehörigen die Herausgabe nur nach den für die Aufhebung eines Mietverhältnisses geltenden Vorschriften verlangen. Sie können also ihr ererbtes Mietrecht nicht ausüben, sofern der Verstorbene hausangehörige Verwandte hinterlassen hat, es sei denn, daß ein Grund zur Mietaufhebungsklage nach §§ 2—4 MSchG. vorliegt (§ 19 III MSchG.).

Treffen mit erbenden Hausangehörigen nicht als Erben Eingesetzte zusammen, so können sie verlangen, daß die Nichterben die Wohnung räumen.[6])

---

[2]) Mittelstein S. 451; Dernburg Bd. II § 221, II, 1 a S. 220; Crome § 245, III, 2 d S. 583; Recht 1924 Nr. 631, u. a. m.

[3]) Planck § 569, 3 S. 866; Goldmann-Lilienthal § 160 S. 579 Anm. 18; Ebel-Lilienthal § 19, III S. 168; Vidal-Hadamczik § 19, 9 S. 119; Mittelstein S. 452; Winter Recht 1907 S. 817; a. a. Ruth ArchZivPr. Bd. 1 N. F. S. 330/1.

[4]) Ebel-Lilienthal § 19, III, 5 S. 168; Stern § 19, II, 1 S. 174.

[5]) Ebel-Lilienthal § 19, III, 6 S. 168; Vidal-Hadamczik § 19, 11 S. 120; Kiefersauer S. 78; Hertel S. 127; a. A. Ruth S. 342 in ArchZivPr. N. F. Bd. I.

[6]) Goetzel § 19, V. 5 S. 163.

Hat der Ehemann in dem Falle, daß er allein Mieter der Ehewohnung ist, seine volljährigen Kinder, die nicht mehr in der Wohnung der Eltern leben, zu Erben und seine Ehefrau auf den Pflichtteil gesetzt, so können die Kinder von der Mutter nicht die Herausgabe der bisherigen Ehewohnung verlangen. Ein Vertragsverhältnis besteht aber in dem Falle nur zwischen dem Vermieter und den Erben, die in die Rechte und Pflichten des Erblassers eingetreten sind, nicht aber zwischen Vermieter und der Ehefrau.

Die Erben sind zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet. Kommen sie der Verpflichtung nicht nach, so kann unter der Voraussetzung des § 3 MSchG. der Vermieter gegen sie die Mietaufhebungsklage erheben, ebenso wenn die Voraussetzungen der §§ 2 und 4 MSchG. vorliegen.

Bei den Mietaufhebungsklagen ist aber zu berücksichtigen, daß Inhaber der Wohnung auf Grund von § 19, III MSchG. die Familienangehörigen, im gegebenen Falle die Ehefrau, sind. Die Frau kann die Klage gemäß § 3 MSchG. dadurch abwenden, daß sie den Vermieter für seine Forderung befriedigt. §§ 267, 268 BGB. sind analog anzuwenden. Die hausangehörige Witwe läuft Gefahr, daß sie den Besitz der Wohnung verliert, wenn der Vermieter die Mietaufhebungsklage weiter betreibt, weil die Erben den Mietzins nicht zahlen. — Bei der Zubilligung eines Ersatzraumes ist das Interesse der Witwe zu berücksichtigen, ebenso bei der Mietaufhebungsklage nach § 4 MSchG.[7])

Die Familienangehörigen, d. h. im gegebenen Falle die Witwe, stehen zum Vermieter in keinem Vertragsverhältnis. Der Klage der Vermieters auf Herausgabe der Mieträume können sie aber gemäß § 986, I, 1 BGB. widersprechen, solange die Erben ein Recht zum Besitz haben. Dagegen besteht zwischen dem Familienangehörigen und den Erben ein der Untermiete ähnliches Verhältnis; sie haben dafür den Erben eine Vergütung zu entrichten (gemäß § 19, III, 2 MSchG.[8]) Bei Verletzung dieser Verpflichtung können die Erben die Mietaufhebungsklage gegen die Hausangehörigen erheben (§ 3 MSchG.). Ferner können sie von den Hausangehörigen die Herausgabe der Wohnung nach §§ 2, 4 MSchG. verlangen.[9])

Zu Unrecht nimmt Kiefersauer[10]) an, daß die Erben praktisch nur nach § 4 MSchG. vorgehen können. Diese Meinung beruht auf der Ansicht, daß zwischen den Erben und

---

[7]) Hertel § 19 S. 187.

[8]) Goetzel § 19, V, 2 S. 162; Vidal-Hadamczik § 19, 16 S. 121; Stern § 19, III, Abs. 3, 2 S. 175; Hertel § 19, II, 3, b S. 185/6; a. A. Ruth ArchZivPr. N. F. Bd. I S. 344.

[9]) Goetzel § 19, V, 1 S. 162.

[10]) Kiefersauer § 19, 5, a S. 125.

den Familienangehörigen keine mietrechtlichen Beziehungen bestehen.[11])

Stirbt also der Mieter der gemeinsamen Ehewohnung, so wird in der Regel der andere Ehegatte die Wohnung weiter behalten können, sei es, daß er Erbe ist, oder daß ihm als Familienangehörigen des Erblassers die Räume zu belassen sind.

II. Beide Eheleute sind Mieter der Wohnung.

Sind beide Ehegatten Mieter der Wohnung, so gibt der Tod des einen von ihnen kein Kündigungsrecht. Der Mitmieter bleibt an seinen Vertrag gebunden, wenn nichts besonderes vereinbart ist. Ein Kündigungrecht nach § 569 BGB. kommt für den Mitmieter nicht in Frage, selbst wenn er zugleich Erbe des verstorbenen Mieters ist. Daß auch die Erben des verstorbenen Mieters nicht kündigen können, ergibt sich aus der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses, das nur durch Kündigung aller Mieter gelöst werden kann. Aus dem Inhalt des Vertragsverhältnisses geht nicht hervor, daß dem Erben das Recht gegeben ist, den Mietvertrag zugleich mit Wirkung für den überlebenden Ehegatten zu kündigen.[1]) Im Interesse des überlebenden Ehegatten liegt es, daß das Mietverhältnis fortbesteht und weder vom Vermieter noch von den Erben gekündigt werden kann.

Von erheblicher Bedeutung ist es, daß ein besonderes Kündigungsrecht der Ehefrau beim Tode ihres Mannes im Gesetz nicht anerkannt ist.[2]) Auch die Ehefrau als Mieterin bleibt also beim Tode ihres Mannes an den Mietvertrag gebunden, wenn in dem Kontrakt nicht ausdrücklich vereinbart ist, daß ihr in diesem Fall ein Kündigungsrecht gegeben werden soll. Daß eine Vermutung dafür spricht, daß die Ehefrau den Vertrag stets stillschweigend mit dieser Bedingung abgeschlossen hat, kann man nicht sagen.[3])

Die mitmietende Ehefrau wird daher nach dem Tode ihres Mannes aus dem Vertrage über die Ehewohnung weiter verpflichtet und berechtigt bleiben. Hinsichtlich der besonderen Bestimmungen der Mieterschutzgesetzgebung gilt nach § 19

---

[11]) Hertel § 19, II, S. 183.

[1]) JW. 1917 S. 849; SeuffA. 73, 113.

[2]) Enneccerus § 354, III, 3 S. 409; Staudinger § 569, II, 2 S. 548; Mittelstein S. 453; Planck § 569, 3 S. 866; Niendorff S. 374/75; Goetzel § 19 Vorbem. 3 S. 159, u. a.

[3]) Niendorff S. 345 (a. A. Ebel-Lilienthal § 19, I S. 166, der jedoch nur von der Mitunterzeichnung des Vertrages ausgeht. In diesem Falle ist die Frau aber nicht selbständige Mitmieterin, sodaß § 569 in Frage kommt); Hertel § 19, I S. 182; Vidal-Hadamczik § 19, III, 2 S. 117; 5, S. 118.

MSchG. dasselbe, wie bei der Miete eines Ehegatten. Selbst wenn bei einem Vertragsschluß vor dem Kriege für den Fall des Todes eines Mitmieters dem anderen eine Kündigungsrecht eingeräumt wäre, könnte der Vermieter auf Grund des § 19 MSchG. den überlebenden Ehegatten nicht aus der Wohnung setzen. Will andererseits der Mitmieter kündigen, so ist bei der bestehenden Wohnungsnot anzunehmen, daß der Vermieter mit der besonderen Kündigung ohne weiteres einverstanden ist. da er die Wohnung sofort wieder vermieten kann.

§ 4.

Das rechtliche Schicksal der Ehewohnung nach der Scheidung der Ehe.

I. Nur ein Ehegatte ist Mieter der Ehewohnung.

Wie aus dem vorstehenden ersichtlich, ist die Frage nach dem rechtlichen Schicksal der Ehewohnung beim Tode eines Ehegatten auf Grund der gesetzlichen Regelung leicht zu beantworten. Große Schwierigkeiten bieten sich jedoch, wenn die Ehe nicht durch den Tod des einen Gatten, sondern durch Scheidung gelöst wird. Fälle, in denen ein Teil ohne weiteres die bisher gemeinsame Wohnung dem anderen überläßt, werden verhältnismäßig gering sein. In der Regel hat jeder Ehegatte ein Interesse daran, die Wohnung zu behalten, da er infolge der immer noch herrschenden Wohnungsnot eine andere Wohnung nicht oder doch nur mit großen Schwierigkeiten und erheblichen Kosten finden wird. Jeder wird deshalb versuchen, den anderen Teil aus der Wohnung zu setzen, und es ist daher eine der wichtigsten Fragen des ganzen Mietrechts geworden: welchem Ehegatten gehört nach der Scheidung die Ehewohnung? Da vom Gesetz eine spezielle Regelung nicht getroffen ist, hat die Frage die verschiedensten Beantwortungen gefunden.

Keine Schwierigkeit ergibt die Lösung, wenn nur ein Ehegatte Mieter der Ehewohnung und mithin alleiniger Träger aller Rechte und Pflichten aus dem Vertrage ist. Der Mietvertrag wird durch die erfolgte Ehescheidung nicht berührt. Hatte z. B. der Ehemann die Wohnung gemietet, so bleibt er nach erfolgter Scheidung Mieter, er ist daher dem Vermieter, aber auch seiner geschiedenen Ehefrau gegenüber zum Besitz der gemieteten Räume berechtigt. Während er zur Zeit der Ehe verpflichtet war, seine Frau auf Grund der §§ 10, 1353, 1354 BGB. in seine Wohnung aufzunehmen, ist diese Pflicht mit der Scheidung beendet. Die Ehefrau hat

keinen Anspruch mehr auf Mitbenutzung der Wohnung ihres geschiedenen Mannes. Unerheblich ist es dabei, ob der Mann nach dem Scheidungsurteil der schuldige Teil ist. Er kann von seiner geschiedenen Frau Räumung der Wohnung verlangen, obwohl er verpflichtet ist, ihr Unterhalt zu gewähren. Der Unterhalt umfaßt auch die Mittel für eine Wohnung der Frau. Er ist jedoch nach der ausdrücklichen Bestimmung des Gesetzes in Geld, nicht in natura, zu leisten (§ 1580 BGB.) Der Mann hat der geschiedenen Frau zwar die Geldmittel für eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, er ist aber nicht verpflichtet, ihr die Räume zu mieten, ebensowenig kann die Frau verlangen, daß der Mann, wenn er eine eigene Wohnung hat, ihr diese überläßt, sei es auch, daß sie zur Zeit des Bestehens der Ehe die Räume gemeinsam mit ihm innegehabt hat. Haben die Ehegatten z. B. eine Villa, die Eigentum des Mannes ist, zusammen bewohnt, so kann der Mann nach der Ehescheidung gemäß § 985 BGB. auf Grund seines Eigentums verlangen, daß die Frau das Haus verläßt, da sie kein Recht mehr hat, die Räume mit ihrem geschiedenen Manne zu teilen. Ebenso liegt es, wenn der Mann eine Wohnung gemietet hat. Er hat das Recht zum Besitz, während die geschiedene Ehefrau keinerlei Recht an den Räumen ihres Mannes mehr hat.[1])

Der schuldig geschiedene Mann hat aber seiner Frau Unterhalt zu gewähren. Dazu gehören die Kosten des Lebensbedarfs, also auch die für den Wegzug in eine andere Wohnung. Diese Umzugskosten hat der Mann vorzuleisten (§ 1612, I, 1 und III BGB.). Bei einem gegenseitigen Vertrage kann derjenige, der vorzuleisten hat, die Gegenleistung nicht fordern, bis er seine Verpflichtung erfüllt hat. Dasselbe muß auch in diesem Falle gelten. Ein gegenseitiger Vertrag liegt zwar nicht vor, die entsprechende Anwendung liegt aber im Sinne des Gesetzes; denn die Vorleistung des Mannes soll erst den Wegzug der Frau ermöglichen. Ist der Mann seiner Vorleistungspflicht nicht nachgekommen, so muß seine Klage gegen die Frau auf Räumung der Wohnung abgewiesen werden.[2]) Die Frau hat gegenüber dem Anspruch auf Räumung der Wohnung ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB.).[3])

Auch wenn die Frau den Mietvertrag ihres Mannes mitunterzeichnet hat, muß sie die Wohnung nach rechtskräftiger Scheidung räumen, denn Mieter ist allein ihr Ehemann ge-

---

[1]) Goetzel § 27, VIII S. 185; Vidal-Hadamczik § 27 S. 140, 142; Krüger-Herbot § 1 B S. 226; Kipp Mietger. 1927 S. 142; Hadamczik ebd. S. 126; Mietger. 1928 S. 14; Wieluner LZ. 1924 S. 724; Koehne JW. 1925 S. 2103; DWohnArch. 1928 S. 336/7; a. A. v. Blume ArchZivPr. N. F. Bd. V S. 252, Bd. VII S. 101.

[2]) Urt. d. LG. II in 26 S. 13/25.

[3]) Goetzel § 27, VIII S. 186.

worden. Es ist aber anzunehmen, daß die Haftung der geschiedenen Frau hinsichtlich der Mietschulden ihres Mannes für die Zukunft nicht mehr besteht, denn die kumulative Schuldübernahme der Frau gegenüber dem Vermieter ist stillschweigend unter der Bedingung abgeschlossen, daß sie als Ehefrau ihres Mannes haftet.[4])

Ist die Ehefrau allein Mieterin, so kann sie nach der Scheidung verlangen, daß ihr Mann die Wohnung verläßt, da auch sein Recht auf Mitbenutzung der Mieträume nur gegeben ist, solange die Ehe besteht.[5])

Die Klage auf Räumung gegen den nicht mietenden Ehegatten ist nicht die Mietaufhebungsklage nach dem Mieterschutzgesetz, sondern eine einfache Klage auf Herausgabe, d. h. Räumung der Wohnung, denn ein Mietverhältnis besteht zwischen den Ehegatten nicht, sondern nur zwischen Mieter und Vermieter.[6]) Daraus folgt auch, daß § 18 MSchG. für den Fall nicht anwendbar ist. Ist z. B. der Ehemann Mieter, so kann er im Wege der einstweiligen Verfügung von seiner Frau die Herausgabe der Wohnung verlangen,[7]) und zwar schon vor rechtskräftiger Scheidung der Ehe, wenn nämlich das Gericht auf Antrag eines der Ehegatten das Getrenntleben gemäß § 627 ZPO. angeordnet hat. Für den Erlaß dieser einstweiligen Verfügung bedarf es nach herrschender Lehre der Voraussetzung des § 940 ZPO., denn das Getrenntleben gemäß § 627 ZPO. gibt nicht das Recht, von dem anderen Teil die Räumung der Wohnung zu verlangen. Der Erlaß der einstweiligen Verfügung muß daher zur Abwendung wesentlicher Nachteile oder zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus anderen Gründen nötig erscheinen. Anerkannt ist das Vorliegen der Voraussetzungen beispielsweise in einem Fall, wo der Ehemann schwer an Syphilis erkrankt war und seine Frau angesteckt hatte. Er war dann aus der gemeinsamen Wohnung fortgegangen und später aus Schikane zurückgekommen. Da er oft betrunken nach Hause kam, war die Gesundheit der schwer kranken Frau durch seinen Aufenthalt in der Wohnung aufs äußerste gefährdet.[8])

Die Tatsache, daß der mietende Ehegatte, auch wenn er der allein schuldige Teil bei der Ehescheidung ist, die Wohnung für sich allein behalten kann, mag im einzelnen Falle ungerecht erscheinen, so, wenn die schuldlos geschiedene Frau mit den Kindern die Wohnung verlassen muß. Die Frage, welche Regelung die billigere ist, kann aber

---

[4]) Koehne JW. 1925 S. 2103.
[5]) s. S. 53 N. 1; Josef ArchZivPr. Bd. 7 N. F. S. 96.
[6]) Krüger-Herbot S. 225; JW. 1924 S. 856.
[7]) Ebel-Lilienthal § 18, 2 S. 164; Kiefersauer § 18 S. 122; Niemeyer LZ. 1920 S. 329 (a. A. JW. 1925 S. 2155); JW. 1921, 174, 259.
[8]) JW. 1921 S. 174.

nicht dazu führen, daß man eine Entscheidung ohne rechtliche Grundlage, hier sogar im Gegensatz zum Wortlaut des Gesetzes (§ 1580 BGB.) fällt. Auch die Meinung, daß stets der schuldige Teil die Wohnung zu räumen hat, kann im Einzelfall zu unbilligen Ergebnissen führen. Man denke an den Fall, daß eine Witwe mit mehreren Kindern sich wieder verheiratet, den Mann in ihre Wohnung aufnimmt und später geschieden wird. Ist sie der schuldige Teil, so wäre es eine große Härte, wenn sie mit ihren Kindern ihre Wohnung verlassen müßte, obwohl sie Mieterin ist und den Mann nur zur Herstellung der ehelichen Gemeinschaft bei sich aufgenommen hat.

Die herrschende Lehre ist daher auch der Meinung, daß der alleinige Mieter der Ehewohnung nach der Scheidung von dem anderen Teil die Räumung verlangen kann.

II. Die Eheleute haben gemeinschaftlich die Wohnung gemietet.

1. Die Verteilung der Wohnung nach familienrechtlichen Gesichtspunkten.

Wesentlich schwieriger ist die Beantwortung der Frage, wenn beide Ehegatten Mieter der gemeinsamen Ehewohnung sind. Hier haben beide Mieter selbständige Rechte. Es kann daher nicht der eine von ihnen als Mieter von dem anderen Räumung verlangen. Die Lösung dieses Problems ist in Literatur und Praxis unter ganz verschiedenen Gesichtspunkten erfolgt.

Von einigen Autoren wird die Ansicht vertreten, daß die Verteilung der Ehewohnung nach der Scheidung sich lediglich nach familienrechtlichen Gesichtspunkten zu richten habe.[1])

Auf Grund des § 1354 BGB. kommen einige Anhänger dieser Meinung zu dem Resultat, daß der Mann ohne Rücksicht auf sein Verschulden bei der Ehescheidung die Wohnung behalten kann. Dem Manne steht die Entscheidung in allen Angelegenheiten des ehelichen Lebens zu, er hat insbesondere den Wohnort und die Wohnung zu bestimmen. Sein Bestimmungsrecht[2]) und das Hausrecht hinsichtlich der Ehewohnung[3]) gingen auch durch die Ehescheidung nicht verloren, sodaß er von der Frau die Räumung der Wohnung verlangen könne. Die Ehefrau habe das Recht nur in besonderen Fällen, so,

[1]) v. Blume ArchZivPr. N. F. 5, 274/5; 7, 101 ff.; Hadamczik Mietger. 1927 S. 127; Lilienthal ebenda S. 143; a. A. Josef ArchZivPr. N. F. 7, 98; DWohnArch. 1928 S. 431.

[2]) Wieluner LZ. 1924 S. 723.

[3]) Bl. f. Rechtsanwendung 72, 213.

wenn sie mit ihren Mitteln die Wohnung erworben, z. B. den Baukostenzuschuß bezahlt hat.[4])

Ich halte diese Ansicht nicht für zutreffend. Haben beide Ehegatten gemietet, so hat auch die Frau die Rechte und Pflichten einer Mieterin. Die Vormachtstellung des Mannes während der Ehe steht dem Mieterrecht der Frau nicht entgegen und endet mit der Ehescheidung, sodaß sie für das spätere Schicksal der Ehewohnung ohne Einfluß ist.

Mit Recht weist Koehne[5]) darauf hin, daß die Ansicht, daß dem Manne das Hausrecht zustehe, in dem Umfange nicht im Einklang mit Art. 109 RV. steht, der allerdings nur eine Richtlinie für ein künftiges Gesetz sein soll, aber doch zur Auslegung des geltenden Rechts mit herangezogen werden muß. Eine derartig weitgehende Auslegung des § 1354 BGB., daß er einem eigenen Mietrecht der Frau entgegenstehen würde, widerspricht dem Art. 109 RV. Die Ansicht, daß der Ehemann trotz der Mitmiete seiner Frau stets ohne Rücksicht auf sein Verschulden nach der Ehescheidung die Wohnung für sich beanspruchen kann, widerspricht der Billigkeit und entbehrt der gesetzlichen Grundlage.

Sehr verbreitet ist in der Literatur die Meinung, daß die Verteilung der Ehewohnung nach der Scheidung nach den Grundsätzen erfolgen muß, die im Familienrecht für den Fall der Ehescheidung aufgestellt sind.

Mit Rücksicht darauf, daß der nichtschuldige Ehegatte die Kinder behält (§ 1635 BGB.), daß der andere Teil ihm unterhaltungspflichtig ist (§ 1578 BGB.), daß also das Gesetz den unschuldig geschiedenen Ehegatten soweit wie möglich zu schützen sucht, wird angenommen, daß ihm auch die Ehewohnung erhalten bleibt. Der schuldig geschiedene Ehegatte muß danach die Wohnung räumen.[6])

Sind beide Teile schuldig, so gehen die Vertreter dieser Meinung in ihren Ansichten auseinander. Während z. B. Goetzel den Standpunkt vertritt, daß in dem Falle die Wohnung dem Manne mit Rücksicht auf seine Vormachtstellung zuzusprechen ist,[7]) will Vidal-Hadamczik die Wohnung unter Abwägung der beiderseitigen Interessen dem einen oder anderen Ehegatten zubilligen.[8]) Bei der Abwägung der Interessen

---

[4]) Wieluner LZ. 1924 S. 723/4; JW. 1927 S. 1957; Lilienthal Mietger. 1927 S. 143; vgl. Koehne JW. 1925 S. 2103; Kipp Mietger. 1927 S. 142; a. A. u. a. Wolff FamR. § 31 N. 26 S. 106.

[5]) JW. 1925 S. 2103.

[6]) v. Blume ArchZivPr. N. F. 5, 274; Goetzel § 27, VIII S. 186; Vidal-Hadamczik § 27 S. 143; Hadamczik in Mietger. 1927 S. 127; Kipp ebenda S. 142; Einigungsamt 1927 S. 562; a. A. u. a. Kersting Grundstückswarte 1927 S. 464; Hoch ebenda S. 383; JW. 1927 S. 1956.

[7]) Goetzel § 27, VIII S. 186.

[8]) Vidal-Hadamczik § 27 S. 143; v. Blume ArchZivPr. N. F. 5, 274/5; Hadamczik in Mietger. 1927 S. 127.

ist besonders auf das Verbleiben der Kinder Rücksicht zu nehmen, aber auch auf andere Momente, z. B. Eigentum am Hausstand usw. Dabei soll dann der ausziehende Gatte durch einen angemessenen Beitrag zu seinen Unkosten für den Umzug und für die Beschaffung einer anderweitigen Unterkunft entschädigt werden.[9])

Dem Manne bei gleichem Verschulden beider Teile die Wohnung zuzusprechen, erscheint mir unbillig, man denke nur daran, daß die Ehefrau die Kinder bei sich behalten hat und nun mit ihnen auf der Straße sitzt, während der alleinstehende Ehemann, dem aller Wahrscheinlichkeit nach auch die in der Wohnung befindlichen Möbel nicht gehören, viel leichter eine Wohnung findet, vor allem bei dem großen Angebot an möblierten Zimmern. Die Ansicht ist auch rechtlich nicht begründet, wie bereits oben ausgeführt.

2. Die Verteilung der Wohnung nach den Vorschriften über die Auflösung einer Gemeinschaft.

Zahlreiche Schriftsteller beantworten die Frage nach dem rechtlichen Schicksal der Ehewohnung für den Fall der Scheidung der Ehe rein nach den Bestimmungen des Obligationenrechts.[1])

Zwischen den Ehegatten besteht in Ansehung der Ehewohnung eine Art Gemeinschaft gemäß §§ 741 ff. BGB. (s. oben S. 35). Diese wird durch die Scheidung nicht aufgelöst. Nur die Besonderheiten, die durch die eheliche Gemeinschaft galten, hören auf.

Sind die Ehegatten sich nach der Scheidung nicht darüber einig, wer von ihnen die Ehewohnung weiterhin behalten soll, so kann jeder von ihnen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen (§ 749, I BGB.).[2])

Wie die Auseinandersetzung zu erfolgen hat, ist ebenfalls umstritten.

Einmal wird die Ansicht vertreten, daß eine Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 752 BGB. durch Teilung in natura zu erfolgen habe.[3]) Ich halte diese Meinung jedoch für unhaltbar. Richtig ist, daß in vielen Fällen die Möglichkeit bestehen

---

[9]) Vidal-Hadamczik § 27 S. 143.

[1]) Josef ArchZivPr. N. F. Bd. 7, 98; JW. 1924 S. 855; Hoch Grundstückswarte 1927 S. 383; s. auch die folgenden Noten.

[2]) Goetzel § 27, VIII, 186; Vidal-Hadamczik § 27 S. 143; Hertel S. 527; JW. 1924 S. 855.

[3]) Bl. f. Rechtspfl. 1928, 37/38; a. A. Staudinger § 535 A, II, 1 S. 389; Vidal-Hadamczik § 27, 142/3; Hertel S. 529; JW. 1924 S. 2063; Wieluner LZ. 1924 S. 721; Einigungsamt 1928 S. 652; JW. 1927 S. 1950/56, u. a.

kann, eine große Wohnung in zwei kleine zu teilen. Die Eheleute können sich also nach der Scheidung darüber einigen, daß etwa die Frau mit den Kindern die Küche und die anschließenden Räume, der Mann die abgeschlossenen übrigen Zimmer behält. Notwendig wird aber in der Regel sein, daß der Vermieter dieser Trennung zustimmt. Es können für die Zukunft zwei selbständige Mietverträge mit ihm abgeschlossen werden, auch das Wohnungsamt würde diese Regelung genehmigen.[4]) Ist eine derartige Teilung durchführbar, so kann auch das Gericht im Wege des Vergleichs unter den Ehegatten diese Art der Verteilung anregen. Im Urteil kann es jedoch nicht zu dieser Entscheidung kommen. Es ist zu berücksichtigen, daß die Wohnung, wie ihre Ueberlassung seitens des Vermieters an die Mieter und umgekehrt die Rückgabe an den Vermieter, im Rechtssinne unteilbar ist.[5]) Aber auch tatsächlich wird häufig die Wohnung unteilbar sein, so, wenn sie nur aus einer Wohnküche besteht. Es würde gegen die guten Sitten verstoßen, wenn man in einem derartigen Falle verlangen wollte, daß die Eheleute auch nach der Scheidung in derselben Wohnung leben. Bei der tiefen Zerrüttung, die meist zwischen den geschiedenen Eheleuten besteht, würde das Zusammentreffen auf die Dauer ein unhaltbarer Zustand sein. Ein derartiges Zusammenleben wäre auch mit Rücksicht auf die Kinder undurchführbar. Bei einer Wohnküche scheint dies ohne weiteres klar. Dasselbe gilt aber auch, wenn z. B. die Nebenräume: Küche, Bad usw. nur einmal vorhanden sind. Eine rechtliche Regelung muß außerdem für alle Fälle anwendbar sein. Die Aufhebung der Gemeinschaft an der Ehewohnung kann nicht davon abhängen, ob im gegebenen Falle mehrere Räume vorhanden sind. Die Ehewohnung ist rechtlich unteilbar, mithin ist die Teilung in Natur ausgeschlossen (§ 752 BGB.).

Ebenso unrichtig ist es, die Ehewohnung der Zeit nach zu verteilen. (Auch hier können die Eheleute es vertraglich vereinbaren.) Für eine derartige Entscheidung des Gerichts fehlt die gesetzliche Grundlage, außerdem liegt die Verteilung regelmäßig weder im Interesse des einen noch des anderen Ehegatten.[6])

Endlich besteht die Möglichkeit, gemäß § 753 BGB. die Ehewohnung zu verkaufen oder zu versteigern und zwar an einen Dritten oder unter den Ehegatten. Im ersten Falle steht § 549 BGB. entgegen. Das Mietrecht ist unübertragbar, nur mit Zustimmung des Vermieters kann der Gebrauch

---

[4]) Kersting Grundstückswarte 1927 S. 464.
[5]) Staudinger § 569, II, 3 S. 548; RGRKomm. § 535, II S. 154; Bosse S 20/22; vgl. Koehne JW. 1925 S. 2103.
[6]) Vidal-Hadamczik § 27 S. 142. a. A. HansGerZ. 1926 S. 120.

der Wohnung einem Dritten überlassen werden; deshalb kommt nach § 753, I, 2 BGB. nur die Versteigerung zwischen den Ehegatten in Betracht.[7])

Die Schriftsteller, die auch diese Lösung der Gemeinschaft für nicht angängig erachten,[8]) kommen zu dem Ergebnis, daß die Eheleute, wenn sie sich über die weitere Benutzung der Wohnung nicht gütlich einigen können, gemeinsam die Wohnung kündigen müssen,[9]) dadurch gelangt die Gemeinschaft zur Aufhebung. Der Vermieter kann dann seinerseits mit einem der Ehegatten oder auch mit einem Dritten einen neuen Mietvertrag abschließen. Diese Lösung erscheint im Interesse beider Eheleute wenig wünschenswert, da ihnen beiden das Mietrecht an der Ehewohnung verloren geht, während infolge des Wohnungsmangels darauf zu sehen ist, daß wenigstens einem der bisherigen Mieter die Räume erhalten bleiben. Aus demselben Grunde wäre auch der Verkauf der Wohnung nicht angängig. Außerdem ist es ohne Genehmigung des Wohnungsamts und des Vermieters nicht zulässig, die Mieträume einem Dritten zu überlassen.

Einige Entscheidungen haben sich endlich dahin ausgesprochen, daß die geschiedenen Eheleute ihre Wohnung gegen zwei kleinere dem Wohnungsamt zur Verfügung stellen sollen.[10]) Dem Interesse der Eheleute würde man dadurch am meisten gerecht. Jeder erhielte auf diese Weise seine eigene Wohnung. Ich halte aber diese Lösung der Gemeinschaft praktisch nicht für durchführbar. Das Wohnungsamt ist durch keine gesetzliche Bestimmung gehalten, einem geschiedenen Ehegatten eine Wohnung zuzuweisen. Auch das Gericht kann das Wohnungsamt nicht anweisen, im Einzelfalle für eine größere zwei kleinere Wohnungen den Eheleuten zur Verfügung zu stellen. Hinzukommt, daß bei kleineren Wohnungen, z. B. einer Wohnküche, es praktisch auf die Beschaffung einer weiteren Wohnung hinausliefe.

M. E. kommen für die Lösung des Problems nur zwei Möglichkeiten in Frage: Entweder hat in entsprechender Anwendung der familienrechtlichen Bestimmungen der schuldige Ehegatte die Wohnung zu räumen, bei Verschulden beider Teile erfolgt eine Verteilung nach dem überwiegenden Interesse, oder aber man wendet die Vorschriften über die Ge-

---

[7]) Vidal-Hadamczik § 27 S. 143; Koehne JW. 1925 S. 2103 (Kersting Grundstückswarte 1927 S. 464 a. A.); vgl. Kipp Mietger. 1927 S. 142; Mietger. 1928 S. 1, 14; Hadamczik Mietger. 1927 S. 126; OLG. 33 S. 318.

[8]) Staudinger § 535 A, II, 1 S. 390; Vidal-Hadamczik § 27 S. 143; JW. 1927, 1950; a. A. s. die vorige Note und Hertel S. 529.

[9]) Staudinger § 535 A, II, 1 S. 390; Kersting Grundstückswarte 1927 S. 446; Hoch ebenda S. 383; vgl. JW. 1927 S. 1950.

[10]) DWohnArch. 1928 S. 431; Mietger. 1928 S. 1 u. S. 15.

meinschaft an, und die Eheleute haben die Wohnung unter sich nach § 753 BGB. zu versteigern.

Die erste Entscheidung erscheint auf dem ersten Blick, als diejenige, die dem Interesse der Parteien und dem Rechtsempfinden mehr entspricht. Trotzdem halte ich sie nicht für haltbar. Sie steht im Widerspruch zu dem Wortlaut des Gesetzes, das ausdrücklich bestimmt, daß der Unterhalt in Geld zu leisten ist. Es ist auch in gewisser Weise inkonsequent, wenn die Vertreter dieser Meinung fast durchweg (mit Ausnahme von v. Blume) in dem Falle, daß nur ein Teil Mieter der Wohnung ist, auf Grund seines Mietsrechts in ausdrücklicher Ablehnung der familienrechtlichen Bestimmungen ihm die Wohnung ohne Rücksicht auf das Verschulden bei der Ehescheidung zusprechen, wenn beide Ehegatten die Wohnung gemietet haben, aber die Bestimmung des Scheidungsrechts für ausschlaggebend erachten. Daß es unrichtig ist, wenn man von dem Alleinmieter Räumung der Wohnung verlangt, weil er schuldig geschieden ist, habe ich schon ausgeführt. Dasselbe muß aber dann gelten, wenn beide Ehegatten Mieter sind. Der schuldige Ehegatte hat zwar die Aufhebung der Gemeinschaft herbeigeführt; daß er aber deshalb seines Mietrechts verlustig gehen soll, ist nicht richtig. Es gibt keine Bestimmung, die besagt, daß derjenige, der die Aufhebung einer Gemeinschaft verschuldet, deshalb sein Recht aus der Gemeinschaft verliert. Eine Verteilung der Ehewohnung nach dem Verschulden bei der Ehescheidung ließe sich (ähnlich wie bei der Aufwertungsrechtsprechung vor Erlaß des Aufwertungsgesetzes) nur unter Heranziehung von § 242 BGB. begründen, in dem man sagen könnte: Die Zahlung des Unterhalts seitens des schuldig geschiedenen Ehegatten muß unter Berücksichtigung des § 242 BGB. erfolgen. Während zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuches die Zahlung einer Geldrente angemessen war, kann infolge der veränderten Umstände der Versuch, den schuldlos geschiedenen Ehegatten in Geld abzufinden und aus der Wohnung zu setzen, gegen Treu und Glauben verstoßen. Der Unterhalt wäre gegebenenfalls (dann aber auch bei alleiniger Miete des schuldigen Ehegatten) in Natur zu leisten.[11])

Diese Argumentation würde aber nur unter Umständen eine Lösung geben, wenn die Schuld eines Ehegatten im Scheidungsurteil festgestelt ist. Bei Verschulden beider Eheleute würde sie nicht durchschlagen. Ich halte es für gesetzlich unbegründet, in diesem Falle die Entscheidung in das Ermessen des Richters zu legen; denn es fehlt jede gesetzliche Grundlage für ein derartiges Urteil. Ich komme daher zu

---

[11]) Wolff FamR. § 36, IV, 2 S. 130.

der Ansicht, daß die Auflösung der Ehewohnung durch Versteigerung unter den Eheleuten erfolgen muß.

Dieses Resultat ergibt sich aus den Bestimmungen des § 753 und andererseits des § 1580 BGB., die allein ausschlaggebend sind, da eine besondere Regelung durch die Mieterschutzgesetzgebung nicht getroffen ist. Die Lösung ist aber auch nicht so unbillig, wie es von den Gegnern dieser Ansicht behauptet wird. Derjenige Ehegatte, der die Wohnung verläßt, erhält dafür eine Entschädigung in Geld, bis zu deren Zahlung er ein Zurückbehaltungsrecht an der Wohnung hat. Für den Betrag kann er sich unter Umständen eine Neubauwohnung beschaffen. In wohlhabenden Kreisen wird diese Art der Auseinandersetzung den Interessen der Ehegatten häufig durchaus entsprechen. Dagegen ergeben sich Schwierigkeiten, wenn es sich um ärmliche Verhältnisse handelt.

Eine Besonderheit hat die heutige Wohnungswirtschaft noch ergeben. Es besteht nämlich die Möglichkeit, daß der eine Ehegatte die Wohnung „gekauft" hat, d. h. durch Zahlung eines Baukostenzuschusses erworben hat. An der Frage nach der Verteilung der Ehewohnung nach der Scheidung wird dadurch nichts geändert. Häufig hat der Käufer auch den Mietvertrag allein abgeschlossen, dann gehört ihm nach der Scheidung die Wohnung ohne weiteres allein. Haben aber beide Ehegatten kontrahiert, so ist die Wohnung trotz der Zahlung des einen Teils zu versteigern; denn der „Wohnungskauf" gibt kein besonderes Recht an den Räumen, etwa in Form einer Art Stockwerkeigentums. Der andere Ehegatte muß aber dem ausziehenden Teil die Summe zurückzahlen, die er für die Beschaffung der Wohnung aufgewendet hat. Sind also z. B. von der Ehefrau 3000 Mark für die Wohnung gezahlt, so ist bei der Lösung der Gemeinschaft so zu entscheiden, als ob sie die 3000 Mark in bar eingebracht hätte, die der Ehemann ihr nach der Scheidung wie ihr übriges eingebrachtes Gut zurückzugewähren hat (§1421 BGB.).

Praktisch wird in diesem Falle häufig der Ehegatte, der die Wohnung „gekauft" hat, sie auch in der Versteigerung behalten, da ja für ihn die noch zu zahlende Summe dadurch kleiner wird, daß er bereits einen Teil an den Vermieter bezahlt hat. Bietet die Frau z. B. 5000 Mark, so braucht sie dem Manne nur 2000 Mark auszuzahlen, da er ihr andernfalls 3000 Mark mit ihrem eingebrachten Gut zurückgeben müßte.

C. Schluß.

§ 5.

Die Möglichkeit einer gesetzlichen Regelung für die Rechtsfolgen der Ehescheidung auf das Recht an der Ehewohnung.

Die größten Schwierigkeiten bei der Behandlung der Ehewohnung bietet offenbar das Schicksal der Wohnung nach rechtskräftiger Ehescheidung der beiden Mieter. Während alle Fragen hinsichtlich der Stellung der Ehegatten bei einem Mietvertrage während des Bestehens der Ehe oder auch im Falle des Todes eines Ehegatten gesetzlich geregelt und größtenteils unbestritten sind, hat für den Fall der Ehescheidung der Gesetzgeber eine Bestimmung nicht getroffen.

Wenn früher zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Frage nicht erörtert wurde, so geht das einmal daraus hervor, daß Ehescheidungen im Verhältnis zur Nachkriegszeit außerordentlich selten waren. Wenn aber zwei Ehegatten sich scheiden ließen, so bestand bei dem besonders in Berlin bestehenden Ueberschuß an Wohnungen für jeden Gatten die Möglichkeit, sich eine andere passende Wohnung zu suchen, so daß ein Rechtsstreit über die Frage, wem künftig die bisher gemeinsamen Räume gehören, wohl kaum jemals vor die Gerichte kam. Infolge der völlig veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse der Nachkriegszeit ist das Problem aber zu einem ganz bedeutenden geworden. Scheidungen sind vor allen Dingen in den Großstädten sehr häufig. Die Zahl der vorhandenen Wohnungen reicht in keiner Weise gegenüber der Nachfrage aus; besonders ist der Erwerb einer Wohnung (z. B. im Neubau) auch mit großen Kosten verbunden.

Die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung ist daher nicht von der Hand zu weisen. Wie der Gesetzgeber für den Fall des Todes eines Ehegatten Bestimmungen getroffen hat, um die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch in dieser Hinsicht den veränderten Umständen anzupassen,

so müßte er auch den Fall der Ehescheidung regeln. Besonders erhellt die Notwendigkeit daraus, wenn man bedenkt, wie verschieden sich auch die Rechtsprechung zur Lösung des Problems gestellt hat. Beispielsweise spricht das LG. III Berlin die Ehewohnung ohne weiteres dem Manne zu. Das Oberlandesgericht Hamburg trifft die Entscheidung bei Mitmiete der Ehegatten nach dem Verschulden bei der Ehescheidung. Das LG. II Berlin und das LG. Frankfurt a. M. nach den Vorschriften über die Gemeinschaft.

Während der Richter bei seiner Entscheidung dem Gesetz unterworfen ist und sich nicht von besonderen Billigkeitsgründen leiten lassen darf, könnte der Gesetzgeber bei seiner Regelung die Interessen beider Ehegatten weitgehendst berücksichtigen und seine Bestimmungen der besonderen Frage und ihren Auswirkungen anpassen, während die Heranziehung der allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft ihr nur bis zu einem gewissen Grade gerecht werden kann, da bei ihrer Entstehung an diesen Sonderfall nicht gedacht werden konnte. Es wäre auch im Interesse der Ehegatten wünschenswert, wenn ihnen die Konsequenz, die die Scheidung für ihre Wohnungsverhältnisse nach sich zieht, bekannt wäre, was jetzt bei den großen Meinungsverschiedenheiten unmöglich ist.

Eine gesetzliche Regelung erscheint mir daher durchaus wünschenswert und geboten. Wie aber sollte sie getroffen werden?

Ich halte die Bestimmung nur für den Fall erforderlich, in dem beide Ehegatten die Wohnung gemeinschaftlich gemietet haben. Andernfalls wird das Mietrecht nicht von der Scheidung berührt. Wollen die Ehegatten diese Konsequenz vermeiden, so müssen sie gemeinsam mit dem Vermieter kontrahieren, oder, wenn der eine Ehegatte vor der Eheschließung gemietet hat, so muß der andere durch Vertrag mit dem Vermieter in diesen Kontrakt eintreten.

Sind beide Ehegatten Mitmieter, so ist die gesetzliche Regelung in Anlehnung an die im Bürgerlichen Gesetzbuch für den Fall der Ehescheidung getroffenen Bestimmungen zu treffen. Kann der Richter nach meiner Ansicht mangels einer gesetzlichen Vorschrift nicht die Wohnung dem schuldlos geschiedenen Ehegatten zusprechen, so ist für die gesetzliche Regelung ohne jeden Zweifel allein die Frage des Verschuldens maßgebend. Das Gesetz will den schuldlosen Teil so gut wie möglich stellen, deshalb behält er die Kinder und hat einen Anspruch auf Unterhalt gegen den anderen Teil. Auch im Interesse der Kinder liegt es, wenn der Ehegatte, bei dem sie verbleiben, in der alten Wohnung weiterlebt und nicht auf die Straße gesetzt wird. Aus diesem Grunde würde ich

bei beiderseitigem Verschulden es für richtig halten, wenn die Ehewohnung demjenigen zugesprochen wird, der die größere Zahl von Kindern bei sich behält. Sind keine Kinder vorhanden, oder erhält jeder Ehegatte dieselbe Zahl, müßte das überwiegende Interesse des einen oder anderen Teils vom Gericht festgestellt und danach die Entscheidung getroffen werden. Für den Fall, daß beide Ehegatten im Scheidungsurteil für schuldig erklärt sind, würde der Gesetzgeber praktischerweise die Entscheidung darüber, wem die Ehewohnung zuzusprechen ist, in das Ermessen des Gerichts stellen, und zwar des Prozeßgerichts, das jedoch, soweit minderjährige Kinder vorhanden sind, zuvor die Entscheidung des Vormundschaftsgerichts hören müßte. Das Gericht hätte bei dieser Ermessungsfrage besonders die Interessen der Kinder zu berücksichtigen und ferner das berufliche Fortkommen der Ehegatten. Wäre z. B. der Ehemann Arzt oder Rechtsanwalt, so würde bei einer kinderlosen Ehe ihm die Wohnung, und zwar gegen eine billige Entschädigung zuzusprechen sein. Betreibt die Frau dagegen in dem zu der Wohnung gehörenden Laden ein Geschäft, so müßte sie bei sonst gleichliegendem Falle die Räume behalten.

Folgende gesetzliche Regelung halte ich daher dem derzeitigen Ehescheidungs- und Mietrecht entsprechend:

1. Sind beide Ehegatten Mieter der Wohnung, so kann, wenn die Ehe aus Verschulden eines Ehegatten geschieden wird, der andere Ehegatte von dem für allein schuldig erklärten Teil Räumung der Wohnung verlangen.

2. Sind beide Ehegatten für schuldig erklärt, so hat das Gericht nach freiem Ermessen die Wohnung dem einen oder dem anderen Ehegatten, gegebenenfalls gegen eine angemessene Vergütung, zuzusprechen. Dabei ist besonders auf das Wohl der Kinder und das geschäftliche Fortkommen der Ehegatten Rücksicht zu nehmen.

Sind minderjährige Kinder vorhanden, so hat das Gericht vor der Entscheidung das Vormundschaftsgericht zu hören.[1])

[1]) Jaffa Grundstückswarte 1927 S. 485.

Lebenslauf.

Ich, Ilse Adam, bin am 11. Oktober 1903 in Hannover geboren als Tochter des damaligen Leutnants Wilhelm Adam und seiner Ehefrau Martha Adam geb. Thomasczik.

Im Herbst 1908 wurde mein Vater nach Berlin versetzt. Ich besuchte zunächst die Lorenzschule in Berlin-Friedenau, dann die Cecilienschule in Berlin-Wilmersdorf, an der ich Ostern 1923 die Reifeprüfung bestand.

Von Ostern 1923 bis 1924 studierte ich in Berlin Rechts- und Staatswissenschaft, im Sommer 1924 in Freiburg, vom Oktober 1924 bis Ostern 1925 und von Oktober 1925 bis 1926 wiederum in Berlin. Am 18. und 20. Juni 1927 bestand ich in Berlin die erste juristische Staatsprüfung.

Am 12. September 1927 wurde ich von dem Herrn Kammergerichtspräsidenten zur Referendarin ernannt und bin seit dem 17. September 1927 in Berlin als Referendarin tätig.